COMUNE DI BUSTO GAROLFO

(Provincia di Milano)

REGOLAMENTO EDILIZIO

(16 febbraio 2009)

Tecnico incaricato **ARCH. LUCIANO SAINO**
C.so Novara, 16 – Vigevano – tel/fax 038182590
mail: studio.sapica@gmail.com

Sindaco	…………………………
Segretario	…………………………
Adottato dal C.C. con deliberazione	n………… del………..
Depositato in segreteria	dal……… al…………
Approvato dal C.C. con deliberazione	n. ………. del……….
Pubblicato sul B.U.R.L.	n………… del……….
Entrato in vigore	il ……………………….

INDICE

TITOLO I: NORME PROCEDURALI

CAPO I L'INIZIATIVA

SEZIONE I SOGGETTI

Art. 1 Permesso di costruire

1. In base alla normativa vigente sono legittimati a richiedere il permesso di costruire i seguenti soggetti:
   - proprietario , nel caso di comproprietà per quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
   - l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni, previa deliberazione dell'assemblea;
   - rappresentante volontario, laddove nominato;
   - singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'assemblea);
   - rappresentante legale del proprietario;
   - titolare del diritto di superficie;
   - titolare del diritto di servitù, limitatamente per le opere necessarie all'esercizio della servitù;
   - affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato; come da L 3/5/82 n. 203 ;
   - concessionario di terre incolte per miglioramento di fabbricati rurali e delle case di abitazione;
   - beneficiario di decreti di occupazione d'urgenza;
   - il concessionario di miniere;
   - il locatario ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
   - colui che essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
   - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili demaniali;
   - i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativi.

Art. 2 Denuncia di inizio attività

1. Sono legittimati a presentare la Denuncia di attività edilizia gli stessi soggetti già elencati relativamente alle richieste di permesso di costruire.

Art. 3 Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell' art.159 del Dlgs 22/1/2004 il proprietario, possessore o detentore dell'immobile.

Art. 4 Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di Piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie degli immobili interessati, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano.

2. Le proposte di Piano di recupero di cui L 5/8/1978 n. 457 possono essere presentati da titolari del diritto di proprietà degli immobili costituenti almeno i ¾ del valore catastale degli immobili interessati

Art. 5 Agibilità

1. Il certificato di agibilità può essere richiesto dai soggetti che hanno precedentemente ottenuto il titolo abilitativi o ai quali quest'ultimo sia stato volturato

SEZIONE II CONTENUTI DELL'ISTANZA

Art. 6 Domanda di permesso di costruire

1. Le istanze relative alle richieste di permesso di costruire devono contenere le generalità, il domicilio, il codice fiscale, la firma in originale del richiedente e del progettista. Nel caso in cui i richiedenti siano persone giuridiche la richiesta dovrà essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza ed i poteri. La domanda di permesso di costruire deve essere obbligatoriamente redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione comunale, da compilare in ogni sua parte. Il richiedente ha , in particolare, l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere su edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico- artistico, paesistico od ambientale, gli eventuali vincoli di Piano Regolatore ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio anche nei confronti di eventuali altri cointeressati. Sulla domanda di permesso di costruire dovrà inoltre essere designato sia il Direttore dei lavori che l'Impresa esecutrice dei lavori (le opere edili in nessun caso saranno consentite in "economia" o in "proprio") i quali dovranno firmarla e firmarne gli allegati progettuali. La designazione del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice degli stessi potrà essere fatta anche successivamente alla presentazione dell'istanza, ma in ogni caso, prima del rilascio del permesso di costruire.

Art. 7 Denunce di inizio attività

1. Nel caso di denuncia di inizio attività edilizia , oltre alle generalità complete del richiedente e del tecnico e di tutto quanto previsto dall'art. 6, ai sensi del D. L. 25 marzo 1997 n. 67 convertito in legge 23 maggio 1997 n. 135, la stessa dovrà essere corredata, già all'atto del deposito presso il protocollo comunale, dell'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, con relativo Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) ai sensi del D. Lgs 276 / 2003. La denuncia di inizio attività edilizia deve essere obbligatoriamente redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione comunale, da compilare in ogni sua parte.

Art. 8 Istanza di autorizzazione paesaggistica, Piani attuativi ed agibilità

1. Le istanze per ottenere l'autorizzazione paesaggistica, la richiesta di approvazione di Piani attuativi e la richiesta del certificato di agibilità devono essere prodotte con l'indicazione completa delle generalità anagrafiche, di residenza e fiscali del richiedente e del tecnico progettista.

Art. 9 Notifica dei provvedimenti ed elezione del domicilio

1. Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti da parte dell' Amministrazione comunale, è obbligatorio che il soggetto richiedente, qualora sia residente in altro Comune, elegga domicilio nel territorio comunale di Busto Garolfo. A tal fine alle richieste di cui sopra dovrà essere espressamente indicato il domicilio appositamente eletto per tali notifiche.

SEZIONE III DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE

Art. 10 Richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività

1. Fatta salva la documentazione specifica sotto elencata e suddivisa per classi di intervento edilizio, ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. dovrà essere corredata dalla seguente documentazione di carattere generale:
   - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi della L. 5/1/1958 n.15 e s.m.i. attestante il titolo abilitativo alla presentazione della domanda.
   - Asseverazione dei richiedenti e del tecnico progettista con la quale sia dichiarata che il progetto è compilato in piena conformità alle norme dei vigenti Regolamenti edilizio, di igiene, di fognatura ecc., delle norme del vigente ed eventualmente adottato Piano Regolatore o P.G.T. ed alle leggi urbanistiche e sanitarie nei riguardi anche delle proprietà confinanti e ciò, ad ogni effetto, anche nei confronti di terzi con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune e sia dichiarata la correttezza dei dati relativi allo stato di fatto riportati sugli elaborati progettuali (superficie aree da edificare, volumetria dei fabbricati esistenti, distanze da edifici esistenti, dai confini , ecc.).
   - Asseverazione del tecnico che attesti se le strutture in progetto comprendono o no opere in conglomerato cementizio armato rientranti fra quelle identificate all'art. 1 della L. 5/11/1971 n. 1089 e s.m.i. come indicato dagli artt. 64 e seguenti del D.P.R. 380/2001.
   - Nulla osta degli enti competenti per i progetti riguardanti i complessi, opere ed immobili di interesse storico o di pregio artistico o paesaggistico contemplati dal Dlgs 22/1/2004 n. 42 e dalla L. 1/6/1939 n. 1089 e s.m.i.
   - Informazioni ed eventuale documentazione integrativa riportata nel Regolamento di igiene vigente nel Comune di Busto Garolfo, in caso di richiesta di parere all'ASL.
2. L'inizio lavori sarà inoltre subordinato, nel caso in cui ricorrano gli estremi, anche alla presentazione della seguente documentazione:
   - Autorizzazioni delle autorità competenti, ove previsto dalle vigenti disposizioni in materia antincendio, con particolare riguardo ai locali adibiti a pubblico spettacolo ed alle disposizioni di cui alla Legge 19/12/1959 n. 958 e s.m.i..
   - Nel caso di opere in cemento armato, normale o precompresso o a struttura metallica, denuncia del costruttore all'ufficio comunale competente.

Art. 11 Documentazione da allegare per gli interventi di ristrutturazione, ampliamenti,sopralzi,ricostruzioni e nuova edificazione

1. Alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:
   - Stralcio della tavola di azzonamento del PRG o PGT con indicazione dell'area in cui si intende intervenire;
   - Planimetria catastale in scala 1:1000 o 1:2000 dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto. Essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata e di quelle limitrofe;
   - Planimetrie orientate, in scala 1:500 o 1:200 , estese ad una congrua zona circostante, corredate dai calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di regolamento edilizio. In particolare si dovrà fornire dimostrazione che tutti i parametri di edificazione siano stati osservati (calcolo del volume edilizio globale, della superficie lorda, del rapporto di copertura, della regolarità di eventuali cortili, distanze dai confini e distanze da altri fabbricati, distanze dal filo o dall'asse stradale, quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale o sistemato ed eventuali altri parametri previsti dal PRG).
   - Progetto quotato in scala 1:100 comprendente le sezioni orizzontali e verticali di ogni piano della costruzione, anche se non abitabili, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti (con indicazioni estese ad eventuali edifici contigui), di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici e privati, nonché le sezioni delle parti più significative dell'edificio;

- Sezione orizzontale del piano terreno dell'edificio in progetto sulla quale siano indicati.
    - L'allineamento stradale;
    - L'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili;
    - Le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
    - La dimostrazione della prescritta dotazione minima di aree a parcheggio (pubbliche e private);
    - Il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti con l'indicazione delle recinzioni.
- La documentazione prevista dalle vigenti norme sugli scarichi delle acque reflue. Per gli edifici anche parzialmente ad uso produttivo, di nuova edificazione od oggetto di ristrutturazione, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali vigenti, producendo la relativa documentazione tecnica;
- Relazione tecnica dimostrante la rispondenza del progetto alle prescrizioni della Legge 9/1/1991 n. 10 con procedura indicata al Titolo III Capo III Sezione IV del presente Regolamento in tema di requisiti di prestazione energetica degli edifici ed efficienza energetica degli impianti;
- Relazione geologica e/o geotecnica;
- Dichiarazione di conformità del progetto alle disposizioni previste dall'art. 77 del D.P.R. 380/01 in materia di superamento delle barriere architettoniche , di cui L. 9/1/89 n. 13 e L.R. 20/2/89 n.6 , con elaborato grafico schematico che attesti la conformità per ogni tipologia di intervento come previsto dagli artt. 3-4-5-6-7-8-del Decreto del Ministero dei LLPP 14/6/89 n. 236;
- Valutazione e dichiarazione , ai sensi dell'art. 7 della L.R. 10/8/01 n.13 che attesti il rispetto dei requisiti acustici dell'edificio in progetto e delle sorgenti sonore interne con le modalità previste al Titolo III Capo III Sezione VI del presente regolamento: requisiti acustici degli edifici;
- Progetto dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008 o dichiarazione dell'esclusione dall'obbligo;
- I disegni vistati ed approvati da eventuali organi sovracomunali quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali;
- La specifica delle quantità di edificazione (mc di volume per gli edifici residenziali e mq di Slp per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) e delle superfici utili abitabili (Su), delle superfici non residenziali (snr) e dgli altri elementi occorrenti per la determinazione sia del contributo sul costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione;
- Impegnativa volumetrica prevista dalle norme del PRG o PGT ove necessaria;
- Fotografie del fabbricato interessato e dell'ambiente circostante, su tutti i lati, anche in assenza di costruzioni.
- Descrizione dei colori e dei materiali esterni in progetto: pietra, mattoni, intonaci, serramenti, pavimentazioni ed altre finiture interessate;
- Fotografie o disegni in scala 1:20 dei particolari costruttivi, solo per gli elementi architettonici che caratterizzano la costruzione.
- Tavola tridimensionale per la valutazione dell'impatto ambientale, se necessario;
- Schede per la valutazione dell'impatto paesistico redatte sui modelli appositamente approvati dall'Amministrazione Comunale;
- Computo metrico estimativo delle opere da realizzare (prezzi desunti dal Bollettino della CCIAA di Milano in vigore all'atto della presentazione del progetto) per gli interventi di ristrutturazione, per la realizzazione di immobili ad uso commerciale-direzionale e per tutti gli interventi per i quali il contributo sul costo di costruzione venga calcolato sulla base del costo stimato delle opere.

2. Per gli interventi di ristrutturazione è possibile chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale di intervento, secondo che si tratti di edifici

a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico delle opere.

3. Nelle sezioni orizzontali debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aeroilluminazione e la destinazione dei singoli ambienti, nei prospetti devono essere indicati i materiali impiegati, i colori previsti e le altezze della linea di gronda dal piano stradale o da quello del terreno naturale e/o sistemato;
4. Qualora si tratti di un edificio aderente ad una altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le sezioni orizzontali devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le destinazioni degli stessi.
5. Gli elaborati devono essere tutti chiaramente leggibili e , per i progetti di particolare necessità , deve essere allegata una relazione illustrativa.
6. Ove ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione comunale può chiedere in aggiunta una planimetria generale orientata con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti in zona.
7. Nel caso di D.I.A. va allegata la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria nella quota stabilita da Deliberazione dell'Amministrazione comunale.

A lavori ultimati il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

Art.12 Documentazione da allegare ad interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico–tecnologico e funzionale, consolidamento

1. Alla istanza devono essere allegati in triplice copia i seguenti elaborati:
   - Stralcio della tavola di azzonamento di PRG o PGT con individuazione dell'area interessata;
   - Planimetria catastale in scala 1:1000 o 1:2000 che consenta di individuare l'area di intervento;
   - Planimetria generale in scala 1:500 o 1:200 con indicato il lotto e l'immobile oggetto dell'intervento;
   - Progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da quelle da mantenere, quelle da demolire da quelle di nuova costruzione;
   - Eventuale documentazione fotografica nel caso di interventi sulle facciate dell'immobile.

Art. 13 Interventi di manutenzione ordinaria

1. Ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e dell'art. 27 della L.R. 12/05 gli interventi di manutenzione ordinaria, come indicati nel presente Regolamento, non sono soggetti a titolo abilitativo.

Art. 14 Interventi minori

1. Alla istanza in bollo , per gli interventi minori, definiti dal presente Regolamento, devono essere allegati in duplice copia:
   - Un estratto di mappa catastale della zona con indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
   - Gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
   - Una esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.

Art. 15 Interventi di demolizione

1. Per gli interventi di demolizione di strutture edilizie , alla richiesta di permesso di costruire o alla D.I.A. deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:
   - Stralcio della tavola di azzonamento del PRG o PGT con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
   - Planimetria quotata dell'area in scala 1:200;

- Sezioni orizzontali e verticali del fabbricato in scala 1:100 o 1:200 con indicate in giallo le strutture da demolire;
- Dichiarazione del tecnico abilitato sulla staticità delle eventuali strutture non interessate dalla demolizione che dovranno essere adeguatamente messe in sicurezza,
- Dichiarazione della proprietà o del tecnico incaricato che l'immobile o porzione dello stesso soggetto alla demolizione sia libero da persone e/o cose;
- Dichiarazione della proprietà o del tecnico incaricato relativa a:
  - disinfestazione del fabbricato;
  - chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
  - protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo naturale;
  - in caso di immobili produttivi certificazione di avvenuta bonifica dell'area o nulla-osta alla demolizione fino a quota +/- 0,00 dei fabbricati rilasciata dagli Enti competenti.(Provincia – ARPA)

Art. 16 Interventi di frazionamento di unità immobiliari

1. Gli interventi di frazionamento di unità immobiliari sono assimilabili ad interventi di "Manutenzione straordinaria" ai sensi dell'art. 27 – comma 1 – punto b) della L.R. 12/05 e pertanto alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. deve essere allegata la documentazione di cui all'art. 11 del presente Regolamento.

Art. 17 Interventi di modifica di destinazione d'uso

1. Le disposizioni previste dall'art. 52 della Legge Regionale 11/3/2005, n. 12 sono integrate dalle previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. / P.G.T. comunale vigente.

Art. 18 Piani attuativi in aree libere

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano attuativo;
2. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione;
3. Estratto catastale con indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
4. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, e documentazione fotografica della zona interessata, con l'indicazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, delle eventuali preesistenze arboree, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione del territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del contesto d'intervento;
5. Indagine geologica/idrogeologica laddove necessario;
6. Schede per la valutazione dell'impatto paesistico;
7. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
8. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi corredato da computo metrico estimativo delle opere;
9. Dichiarazione inerente il rispetto della L. 13/89, L.R. 6/89, D.M. 236/89 in materia di eliminazione barriere architettoniche;
10. Dichiarazione inerente il rispetto della L.R. 17/00 e s.m.i. in materia di inquinamento luminoso;
11. Dichiarazione inerente il rispetto dei disposti della L. 36/94, art. 5, in materia di risparmio idrico;
12. Dichiarazione inerente il rispetto dei disposti del D.M. 471/99;

13. Dichiarazione rilasciata dall'ente gestore che attesti l'assenso riguardante la dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e la collocazione delle eventuali cabine di trasformazione;
14. Eventuale rendering intervento progettuale (per volumetrie superiori a 10.000,00 mc)
15. Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione

Art. 19 Piani attuativi in aree edificate

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
2. Stralcio dell' azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione;
3. Estratto catastale con indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
4. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500 e documentazione fotografica;
5. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche; almeno in scala 1:500 estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo;
6. Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
7. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
8. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;
9. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi corredato da computo metrico estimativo delle opere;
10. Schede per la valutazione dell'impatto paesistico;
11. Dichiarazione inerente il rispetto della L. 13/89, L.R. 6/89, D.M. 236/89 in materia di eliminazione barriere architettoniche;
12. Dichiarazione inerente il rispetto della L.R. 17/00 e s.m.i. in materia di inquinamento luminoso;
13. Dichiarazione inerente il rispetto dei disposti della L. 36/94, art. 5, in materia di risparmio idrico;
14. Dichiarazione inerente il rispetto dei disposti del D.M. 471/99;
15. Dichiarazione rilasciata dall'ente gestore che attesti l'assenso riguardante la dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e la collocazione delle eventuali cabine di trasformazione;
16. Eventuale rendering intervento progettuale (per volumetrie superiori a 5.000,00 mc)
17. Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all' art. 28 della legge 1150/42 e s.m.i.

Art. 20 Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62

1. Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;
2. Norme urbanistico edilizie per la buona esecuzione del Piano;
3. Planimetria in scala non inferiore a 1:1000 contenente le previsioni del PRG con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;
4. Progetto in scala non inferiore a 1:2000 disegnato sulla mappa catastale e contenente:

- o la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché di edifici pubblici o di culto;
- o la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione dell'ubicazione della volumetria dei singoli lotti;
- o la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;

5. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici;
6. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà;
7. Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 indicante lo stato di fatto
8. Schede per la valutazione dell'impatto paesistico;
9. Dichiarazione inerente il rispetto della L. 13/89, L.R. 6/89, D.M. 236/89 in materia di eliminazione barriere architettoniche;
10. Dichiarazione inerente il rispetto della L.R. 17/00 e s.m.i. in materia di inquinamento luminoso;
11. Dichiarazione inerente il rispetto dei disposti della L. 36/94, art. 5, in materia di risparmio idrico;
12. Dichiarazione inerente il rispetto dei disposti del D.M. 471/99;
13. Dichiarazione rilasciata dall'ente gestore che attesti l'assenso riguardante la dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e la collocazione delle eventuali cabine di trasformazione;
14. Eventuale rendering intervento progettuale (per volumetrie superiori a 10.000,00 mc)
15. Indagine geologica/idrogeologica laddove necessario;

Art. 21 Certificato di agibilità

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
   a) Denuncia di ultimazione lavori sottoscritta dal proprietario, dal Direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice;
   b) Asseverazione del Direttore dei Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti ai sensi del disposto dell'art. 9 punto 9.5 della deliberazione di Giunta Regionale 31 ottobre 2007 n. 8/5773;
   c) Certificato di collaudo statico in caso di denuncia di opere in conglomerato cementizio armato o con struttura metallica;
   d) Certificato di conformità alla normativa antisismica;
   e) Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell' immobile restituita dagli uffici dell'Agenzia del territorio con attestazione dell'avvenuta presentazione;
   f) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente, che certifichi la conformità delle opere eseguite al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere attestato il rispetto del vigente Regolamento di igiene, di tutela dall'inquinamento delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
   g) Dichiarazione di conformità di cui al D.M. n. 37 del 22/01/2008 e art. 25 punto 1 lett. c) del D.P.R. 380/01, redatta su apposito modello di cui al decreto 20 febbraio 1992 (in originale) corredata da tutti gli allegati obbligatori per legge, relativa agli impianti:
      - elettrico;
      - idrico – sanitario;
      - riscaldamento, climatizzazione;
      - adduzione gas;
      - ascensore, montacarichi, scale mobili;
      - radiotelevisivo, antenne, protezione scariche atmosferiche;

- . di protezione antincendio;

h) Certificato di collaudo acustico per la verifica in opera dei requisiti acustici dell'edificio asseverato da tecnico specializzato in acustica ambientale come definito dai commi 6 e 7 dell'art. 2 della L. 26.10.1995 n. 447, per gli edifici residenziali plurifamiliari in linea o multipiano,

i) Attestato di certificazione energetica redatto ed asseverato dal soggetto certificatore con la ricevuta dell'avvenuto deposito presso l'organismo di accreditamento per la formazione del catasto energetico.

j) Certificato di collaudo dei Vigili del fuoco per gli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Cal.

k) Certificazione di prevenzione incendi , se dovuta

l) Certificazione di collaudo degli impianti tecnologici,ove previsto, o certificazione di conformità degli impianti prevista dall'art. 126 del D.P.R. 380/01.

m) Dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

n) Nulla-osta all'esercizio degli ascensori e/o collaudo dell'impianto secondo la procedura prevista dall'art.19 del D.P.R. 30/4/1999 n.162;

o) Dichiarazione congiunta del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori sulle caratteristiche di isolamento termico;

p) Dichiarazione congiunta del proprietario e del Direttore dei Lavori del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici realizzati.

q) Certificato di collaudo della fognatura interna e dell'allaccio alla fognatura comunale, per gli immobili ad uso produttivo, rilasciato dall'ufficio ecologia del comune di Busto Garolfo.

r) Modulo di denuncia delle superfici per la determinazione della tassa smaltimento rifiuti;

s) Dichiarazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice relativa alla corretta realizzazione delle canne fumarie e/o di esalazione e/o di ventilazione;

t) Dichiarazione relativa alle norme di sicurezza per l'installazione di cancelli/porte/portoni/ motorizzati;

u) Dichiarazione per impianti di aerazione forzata dei W.C.;

v) Dichiarazione inerente il rispetto del capitolo 4° lett. B) del Manuale Tecnico del R.L.I. vigente;

w) Nel caso di previsione di reimpianto di essenze arboree a compensazione di quelle rimosse ai sensi del vigente Regolamento del Verde , dichiarazione del Servizio Ecologia attestante la corretta piantagione delle nuove essenze.

2. Eventuali altri documenti potranno essere richiesti dall'ufficio comunale competente nel caso di pratiche speciali.

Art. 22 Numero di copie dei progetti sottoposti alle varie procedure

1. Per i progetti di opere edilizie la cui approvazione si esaurisce nell'ambito degli uffici comunali vanno presentate tre copie di tutti gli elaborati. I progetti delle opere il cui iter procedurale prevede l'approvazione degli organi politici dell'Amministrazione comunale vanno presentati in cinque copie.

SEZIONE IV AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE

Art. 23 Incentivazione dell'istituto dell'autocertificazione

1. L'Amministrazione comunale ai fini di incentivare, ai sensi delle leggi vigenti, l'istituto dell'autocertificazione, ha indicato negli articoli precedenti i casi in cui può essere applicato tale istituto.
2. Per comodità di consultazione i casi vengono così riassunti:
   - Certificazione del titolo abilitativo alla richiesta di permesso di costruire;
   - Asseverazione sulla corrispondenza del progetto presentato alle norme e regolamenti in vigore;

- Asseverazione sulla previsione di realizzazione di opere in c.a. ricomprese nella L. 5/11/1971 n.1086 come integrata dal D.P.R. 380/01;
- Dichiarazione di staticità per le opere delle opere non interessate dalla demolizione, in caso di richieste di demolizione di edifici o di parti di essi;
- Dichiarazione di immobile libero da occupanti;
- Autocertificazione relativa alla situazione fiscale ed ai redditi percepiti per quanto riguarda sia gli accertamenti di cui all'art.60 L.R. 12/05 per gli immobili in zona agricola, sia per i requisiti degli assegnatari di alloggi di edilizia convenzionata;
- Autocertificazione relativa all'effettiva esistenza dell'azienda agricola relativamente agli accertamenti previsti dall'art.60 comma 2, punto b) della L.R. 12/05.

CAPO II LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

SEZIONE I FASE DI AVVIO

Art. 24 Presentazione delle istanze, responsabile del procedimento

Le domande di permesso di costruire, denunce di inizio attività, piani esecutivi, ecc., corredate dai documenti prescritti, prima di essere presentate al protocollo comunale, devono essere vistate dall'impiegato addetto dell'Area pianificazione e gestione del Territorio, il quale provvederà ad un primo esame per la verifica della completezza della documentazione allegata. Una volta acquisito tale visto , l'interessato potrà presentare l'istanza al protocollo comunale generale che rilascerà, all'atto della presentazione apposita ricevuta con indicato il protocollo d'ingresso, la persona responsabile dell'istruttoria nonché dell'adozione del provvedimento finale cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e presentare eventuali memorie. Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento , ai sensi dell'art.7 legge 241/90, quindicinalmente, l'ufficio interessato provvederà a pubblicare all'albo pretorio comunale un elenco delle istanze prodotte contenente il nominativo del richiedente , l'ubicazione dell'immobile e la natura dell'opera richiesta.

SEZIONE II FASE ISTRUTTORIA

Art. 25 Denuncia di inizio attività D.I.A.

1. Nel termine di trenta giorni consecutivi dalla presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni previste dalla L.R. 12/05, il responsabile della struttura competente, con provedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1 , ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Art. 26 Permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire , sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico comunica entro 10 giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7/8/1990, n. 241 e s.m.i. . l'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri semprechè gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e , valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da dettagliata relazione , con la qualificazione giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al punto precedente, richiedere tali modifiche , illustrandone le ragioni.
5. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e , in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso dei sessanta giorni.
6. Il termine dei sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In al caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal responsabile dell'Area competente entro quindici giorni dalla proposta di cui ai commi precedenti. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.
8. I termini di cui sopra sono raddoppiati per progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Art. 27 Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo di iniziativa privata é condotta entro termini idonei a consentire l'adozione della stessa entro 90 giorni dalla presentazione del progetto, come previsto dalla L.R. 12/2005. La documentazione, di cui agli art. 18 e 19 del presente Regolamento, va presentata alla competente struttura organizzativa comunale.
2. Il termine di 90 giorni può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o della istruttoria) richieda con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo,le integrazioni documentali,ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per lo adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti,in questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria,indipendentemente dall'esito della medesima,è data comunicazione al soggetto proponente.
4. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al provvedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
5. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale la proposta di piano unitamente alla relazione istruttoria.
6. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione,in fase di esecuzione,di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso,non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

SEZIONE III FASE DECISIONALE

Art. 28 Permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa,il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto , il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento della istanza di permesso di costruire. Dell'emanazione del provvedimento viene dato avviso agli interessati nelle forme e nei modi di cui al successivo art.34. L'avviso deve contenere le prescrizioni cui esso é eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 43,44 della L.R. 12/05.
2. La consegna del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento del contributo di Costruzione e di tutta l'altra documentazione richiesta nell'avviso di emanazione.
3. Il permesso di costruire potrà essere consegnato nelle mani unicamente del richiedente o del progettista che dovrà firmare per ricevuta una copia dello stesso apponendovi la data.
4. In caso di diniego il responsabile della struttura organizzativa competente comunica le motivazioni ostative al rilascio al soggetto richiedente ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90.
5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati ai sensi dell'art.10 comma 1, lettera b) della L.241/90 e deve essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato le osservazioni.

Art. 29 Piani attuativi

1. Per quanto attiene ai piani attuativi si fa riferimento a quanto previsto dagli artt. 14 e 25 della L.R. 11/3/2005, n. 12.

SEZIONE IV PROVVEDIMENTO FINALE

Art. 30 Permesso di costruire

1. Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:
    - generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato domanda, nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
    - i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione;
    - nell'ipotesi di " cessione di servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
    - tipo di intervento da eseguire , rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento;
    - data della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
    - estremi e contenuto di autorizzazione , nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico sanitaria , di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico e monumentale);
    - data del parere della commissione edilizia;
    - la motivazione da inserirsi ai sensi dell'art.3 della Legge 241/90;
    - eventuali prescrizioni e/o condizioni;
    - data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale
2. Il termine per l'inizio dei lavori, previo ritiro del Permesso di costruire , non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del titolo coincidente con la notifica dell'avviso di avvenuto rilascio del Permesso di costruire ed il termine di ultimazione non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

3. La data di inizio dei lavori deve essere obbligatoriamente e tempestivamente comunicata all'Amministrazione comunale dal proprietario , dal Direttore dei lavori o dal costruttore.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, si procede altresì , ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
5. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per causa di forza maggiore , dovrà darsi avviso al responsabile del competente ufficio , il quale, sentita la Commissione edilizia, potrà disporre tutti quei provvedimenti che si rendessero necessari per assicurare , durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. La data di ultimazione delle opere al rustico deve essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione comunale.
6. Se il provvedimento finale è di reiezione, andrà posta particolare attenzione alla motivazione, che dovrà essere congrua e dettagliata, con l'indicazione delle norme di legge , di regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

Art. 31 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'art.21 del presente regolamento,il dirigente della competente struttura comunale,ovvero in mancanza dello stesso,il responsabile della struttura competente rilascia il certificato di agibilità richiesto . Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art.25, comma 4 del DPR 380/01 in caso di silenzio del comune trascorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il dirigente della competente struttura comunale ovvero,in mancanza della stesso , il responsabile della struttura competente può disporre,previa comunicazione al richiedente, una ispezione ed eventualmente dichiarare,in assenza dei requisiti richiesti , la inabitabilità o inagibilità del fabbricato.
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal comune entro 15 giorni dalla domanda,esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al comma precedente ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

SEZIONE V FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

Art. 32 Comunicazione e pubblicazione del provvedimento

1. L'avviso di emanazione del permesso di costruire o ~~e~~ la determinazione negativa sulla domanda presentata andrà notificato al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia quello effettivo che elettivo)
2. L'atto abilitativo dovrà, invece, essere consegnato al soggetto che ha presentato l'istanza od al suo tecnico progettista che dovrà controfirmare una copia per ricevuta.
3. L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'Albo del Comune per 15 giorni consecutivi, una volta corrisposti, se dovuto , il contributo di costruzione.
4. Il permesso è personale , vale cioè per il soggetto al quale esso risulta intestato; esso però è trasferibile ai successori od aventi causa purchè ne richiedano la volturazione.
5. La volturazione deve essere richiesta su carta legale allegando un documento che legittimi il cambio di intestazione . La volturazione non cambia il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel permesso di costruire.
6. Salvo i casi di annullamento , il permesso di costruire è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o su altri diritti reali relativi ad immobili realizzati grazie ad essa.
7. Il permesso di costruire costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere alle leggi ed ai regolamenti in vigore , nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti e non esonera pertanto il titolare ad attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità. Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi

CAPO III SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

SEZIONE I CONFERENZA DEI SERVIZI

Art. 33 Conferenza dei servizi fra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o della istruttoria) deve indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14,L.241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 7 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario,individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale,e assumono il carattere di provvedimento definitivo,conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art.14 della L.241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume carattere provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Art. 34 Conferenza dei servizi fra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse,la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt.14 e seguenti della L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

SEZIONE II SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Art. 35 Sportello unico per l'edilizia

1. Ai sensi di quanto disposto all'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 l'Amministrazione comunale di Busto Garolfo con deliberazione n. 127 del 15/7/2003 ha provveduto ad istituire lo sportello unico per l'edilizia. Le funzioni ed i compiti di tale struttura sono quelli indicati nel citato articolo del D.P.R. 380/01 e dall'art.32 della L. R. 12/05.

Art. 36 Pareri preventivi ed indicazioni interpretative

1. Al fine di favorire il più possibile la collaborazione tra privati e Comune è prevista la possibilità di richiedere alla commissione comunale per l'edilizia, prima di presentare regolare progetto, eventuali pareri preventivi sia in materia edilizia che urbanistica. A tal fine si precisa quanto di seguito:
   a) tale parere è da intendersi consultivo e non provoca effetti di alcun tipo sulla procedura canonica di richiesta di provvedimento abilitativo;
   b) anche in caso di parere favorevole sulla richiesta preventiva la stessa dovrà essere ripresentata come richiesta definitiva ed acquisire nuovamente il parere della commissione comunale per l'edilizia;
   c) la commissione comunale per l'edilizia, in sede di esame della richiesta , terrà in debito conto il parere espresso in sede " preventiva " evitando, per quanto possibile, appesantimenti procedurali;
   d) per la richiesta di parere preventivo dovrà essere prodotto un elaborato grafico esaustivo che evidenzi perfettamente l'oggetto della richiesta al fine di consentire

all'organo preposto una corretta valutazione ai sensi delle leggi e regolamenti in vigore;

e) è possibile richiedere alla locale commissione comunale per l'edilizia anche indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia, sulla base della esperienza maturata.

CAPO IV L'ACCESSO AI DOCUMENTI

SEZIONE I FONTI NORMATIVE

Art. 37 Norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale é riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del Dlgs.24/2/1997 n.39 : "Attuazione della direttiva CEE 90/313,concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente". Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti,anche interni,formati dalle pubbliche amministrazioni o comunque utilizzati ai fini della attività amministrativa",ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

Art. 38 Casi di esclusione

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge,nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a),b),c) dell'art.24 L.241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi é inoltre escluso,come specificato dall' art.4 Dlgs. 39/97,qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente,oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche,le relazioni internazionali,le attività necessarie alla difesa nazionale, l'ordine e la sicurezza pubblici, questioni che sono in discussione,sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di una azione investigativa preliminare o che lo siano state, la riservatezza commerciale ed industriale,ivi compresa la proprietà industriale, la riservatezza dei dati o schedari personali, il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento,possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso;le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento,con proprio provvedimento,stabilisce la limitazione,che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L.31/12/1996 n.675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali" per quanto applicabile.

Art. 39 Differimento dell'accesso ai documenti

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche,gruppi,imprese associazioni. Il differimento é disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento della azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

SEZIONE II PROCEDIMENTO DI ACCESSO

Art. 40 Modalità di accesso ai documenti

1. Per quanto riguarda il procedimento di accesso agli atti si dovrà far riferimento al regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi approvato con D.P.R. 12 aprile 2006, n. 184 e al Regolamento per la disciplina del diritto di accesso e di informazione approvato con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 41 Rilascio di copie

1. Per quanto riguarda il rilascio di copie valgono i disposti di cui al regolamento per la disciplina del diritto di accesso e di informazione approvato con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

CAPO V VIGILANZA E SANZIONI

SEZIONE I FONTI NORMATIVE

Art. 42 Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del DPR 380/01:
   a) art.27 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
   b) art.28 Vigilanza su opere di amministrazioni statali;
   c) art.29 Responsabilità del titolare del permesso di costruire,del committente,del costruttore e del direttore dei lavori,nonché del progettista per le opere autorizzate con D.I.A.;
   d) art. 30 Lottizzazione abusiva;
   e) art.31 Interventi eseguiti senza permesso di costruire,in totale difformità o con variazioni essenziali;
   f) art.33 Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire od in totale difformità;
   g) art.34 Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire;
   h) art.35 Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato;
   i) art.36 Accertamento di conformità;
   j) art.37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità;
   k) art.38 Interventi eseguiti in base al permesso annullato;
   l) art.39 Annullamento del permesso di costruire da parte della regione;
   m) art.40 Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione;
   n) art.41 Demolizione di opere abusive;
   o) art.42 Ritardo od omesso versamento del contributo di concessione;
   p) art.43 Riscossione;
   q) art.44 Sanzioni penali;
   r) art.45 norme relative all'azione penale.

   Le sanzioni urbanistico-edilizie sono anche disciplinate dai seguenti articoli della L.R.12/05:
   s) art.53 Mutamento di destinazione d'uso;
   t) art. 54 Determinazione delle variazioni essenziali.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
3. I frazionamenti catastali dei terreni vengono approvati previa attestazioni degli uffici comunali dell'avvenuto deposito del tipo mappale medesimo presso il Comune.

Art. 43 Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento provvede,secondo quanto disposto dallo art.7 della L.241/90,a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
   a) l'Amministrazione competente;
   b) l'oggetto del procedimento promosso;
   c) l'unità organizzativa ed il soggetto responsabile del procedimento;
   d) l'ufficio presso il quale si può prendere visione degli atti;
   e) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere strettamente pertinenti all'oggetto del procedimento.

Art. 44 Fase istruttoria

1. Il responsabile del procedimento,valutati gli atti di accertamento della infrazione , nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dello interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

Art. 45 Fase decisionale

1. La sanzione é irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
   a. generalità del trasgressore;
   b. tipo di illecito accertato;
   c. tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché modalità tempi per l'irrogazione della sanzione;
   d. forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
   e. indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio.

Art. 46 Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i tempi per l'adempimento.

Art. 47 Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente nei termini di legge alla sanzione irrogata, il Comune procede per le sanzioni demolitorie e/o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del DPR 380/01 e, in quanto applicabile, dall'art. 2 comma 55 della L. 662/96.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio,il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

TITOLO II: LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I COMPOSIZIONE E NOMINA

SEZIONE I COMPOSIZIONE

Art. 48 Istituzione della commissione edilizia

1. Il Comune istituisce la Commissione edilizia e ad essa attribuisce le funzioni definite dagli articoli successivi del presente Regolamento.

Art. 49 Composizione della commissione

1. La commissione edilizia si compone di membri di diritto e di membri elettivi.
2. I membri di diritto sono:
   - Comandante dei Vigili del fuoco o suo delegato che non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
   - Un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13 L.R. 20/2/1989 n. 6 che non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
   - Il funzionario addetto del dipartimento di prevenzione del Servizio di igiene e sanità pubblica della competente ASL per il parere di cui all'art. 5 del DPR 380/2001 che non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
   - Il responsabile dell'Area pianificazione e gestione del territorio del Comune di Busto Garolfo quale membro senza diritto di voto che esercita funzione di relatore sull'iter procedurale delle pratiche edilizie nonché sulla conformità dei progetti con gli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati. Il funzionario suddetto non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta.
3. I membri elettivi sono dieci individuati tra i soggetti dotati di professionalità tecnica, estetica e giuridica in materia di edilizia ed urbanistica fra i quali due esperti in materia paesistico-ambientale per la verifica dell'impatto paesistico dei progetti ai sensi del P.T.P.R. (Piano Territoriale paesistico Regionale).
4. La Commissione nella prima adunanza procede, al proprio interno e con un'unica votazione, alla elezione del Presidente e del Vicepresidente che devono essere scelti fra i membri elettivi.
5. L'elezione del Presidente e del Vicepresidente avvengono in un'unica votazione a scrutinio segreto. Ogni commissario può votare un solo nominativo. Viene eletto Presidente chi ha ottenuto il maggior numero di voti e Vicepresidente il secondo eletto. A parità di voti viene eletto il più anziano di età.
6. Il Presidente della Commissione, verificata la validità della seduta in base al numero dei presenti, nomina di volta in volta un segretario scelto tra uno dei membri elettivi presenti. Compito del segretario è quello di annotare su apposito registro , costituente il verbale delle adunanze, il parere espresso dalla Commissione per ogni singola pratica e riportare anche le eventuali assenze per incompatibilità relative alle varie pratiche esaminate.
7. Al termine della seduta , sul verbale delle adunanze, verrà posto apposito timbro riportante lo spazio per indicare il numero della seduta, la data ed il numero delle pratiche esaminate, la firma del Presidente , del segretario e di tutti i membri presenti.

SEZIONE II NOMINA E DURATA

Art. 50 Nomina e durata della commissione

1. La designazione dei commissari della Commissione è di competenza della Giunta comunale che potrà avvalersi, se lo riterrà opportuno, di indicazioni fornite dai vari ordini professionali. I membri della Commissione durano in carica quanto la Giunta comunale che li ha eletti.
2. Nel rispetto dei disposti della L. 444/94, in attesa della nomina della nuova Commissione da parte della nuova Giunta comunale, è comunque prorogata la validità della Commissione in essere fintanto che non sarà sostituita dalla nuova.
3. Non è consentito rieleggere più di quattro membri che abbiano fatto parte della Commissione edilizia immediatamente precedente con un massimo, comunque di due mandati consecutivi.

SEZIONE III INCOMPATIBILITA'

Art. 51 Casi di incompatibilità

1. L'elezione dei membri della Commissione è regolata dal R.D. 383/1934; valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori (L. 148/1915 n. 136).
   I membri della Commissione non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle normative vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune (circolare Ministero LLPP 3968/1966). Sono esclusi dalla possibilità di essere eletti membri della Commissione soggetti inseriti nella burocrazia comunale, ad eccezione del responsabile dell'Area pianificazione e gestione del territorio come sopra definito, o tecnici che siano stati incaricati della redazione del piano urbanistico generale o di sue sostanziali varianti.
2. Il membro della Commissione deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato , o che lo riguardi direttamente in quanto proprietario dell'area su cui sorgerà l'edificio in esame, di aree appartenenti a parenti (fino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado), oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere. L'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta . Nel caso in cui , provata la causa di astensione, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta , il Presidente deve pronunziare la ricusazione, facendola risultare dal verbale.

SEZIONE IV DECADENZA DEI COMMISSARI

Art. 52 Casi di decadenza

1. Si ritengono decaduti quei membri che incorrono in una delle sotto elencate ipotesi:
   - subentro di incompatibilità per mutate condizioni professionali o sociali come sopra indicato;
   - assenza per più di tre sedute consecutive della Commissione;
   - ricusazione del Presidente a seguito del rifiuto del membro di allontanarsi dalla seduta in caso di provata causa di astensione.
2. In tali casi la Giunta comunale , preso atto del verificarsi di una delle ipotesi sopra riportate, provvederà a nominare il sostituto. Il soggetto nominato in sostituzione del Commissario decaduto resterà in carica per il periodo restante di durata della Commissione.

CAPO II ATTRIBUZIONI

SEZIONE I ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE

Art. 53 Casi in cui la Commissione esprime pareri

1. Compiuta l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento la Commissione esprime pareri:
   - su tutte le richieste di permesso di costruire pervenute al protocollo comunale indipendentemente dalle opere in progetto;
   - sulle richieste di permesso di costruire in sanatoria;
   - sulle richieste di proroga di permessi di costruire ;
   - sui progetti da sottoporre all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, secondo gli indirizzi contenuti nella D.G.R. 8/11/2002 n.7/11045;
   - sulle opere di cui all'art.32 della L. 28/2/1985 n.47;
   - sull'annullamento d'ufficio di un permesso di costruire;
   - sulle applicazioni delle misure di salvaguardia di strumenti urbanistici adottati o di loro varianti sostanziali;
   - sulle proposte di trasformazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, lottizzazioni ed urbanizzazioni di aree;
   - sulle richieste di interventi minori (opere di segnaletica, insegne, ecc.);
   - sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
   - sui progetti di opere pubbliche e di sistemazione delle aree verdi e di modifica suolo;
   - in genere su tutto quanto può interessare il decoro dell'ambiente urbano e la tutela del patrimonio storico-artistico;
   - su eventuali denuncie di inizio attività per le quali il responsabile del procedimento ritenga opportuno acquisire il parere della Commissione.
2. La Commissione esprime inoltre pareri:
   - sul progetto e sulle norme dei piani urbanistici generali comunali;
   - sui piani attuativi e sulle varianti del PRG o PGT;
   - sull'interpretazione e modifica del Regolamento edilizio comunale.

SEZIONE II CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

Art. 54 Procedure escluse dal parere della Commissione

1. Con riferimento a quanto disposto nella sezione I, le procedure abilitative per le quali non è richiesto obbligatoriamente il parere della Commissione sono:
   - Denuncie di inizio attività edilizia (fatto salvo quanto previsto dalla sezione I del presente Regolamento);
   - Domande di voltura a permessi di costruire in corso.

SEZIONE III AMBITI DI VALUTAZIONE

Art. 55 Valutazioni della Commissione

1. Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico delle costruzioni, la Commissione, nell'ambito di espressione delle sue valutazioni, dovrà valutare la qualità progettuale, in particolare:
   - l'impatto estetico visuale della costruzione;
   - il suo rapporto con il contesto urbano circostante;
   - la qualità progettuale

   Per meglio valutare la "qualità progettuale" si stabilisce di verificare se il progetto proposto contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento; se

produca effetti non apprezzabili sull'immagine di quel territorio o invece possa arricchirla o impoverirla; se crei nuovi valori paesaggistici o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti.
Tale verifica si baserà sui tre seguenti termini di valutazione:

1) Architettura della tradizione
   Conservazione dei caratteri morfologici del luogo e della continuità delle relazioni tra elementi socio-culturali o tra elementi paesaggistici.
   Verrà data molta importanza a non creare condizioni caratterizzate dall'assenza di un linguaggio architettonico canonico e al rischio connesso all'utilizzo spesso casuale di codici linguistici tra loro eterogenei.
2) Architettura dell'innovazione
   Liberazione della progettualità, ricerca e re-interpretazione della storia nel contemporaneo.
   Valorizzazione dell'architettura contemporanea con uso di nuovi materiali e nuove tecnologie costruttive mirate anche all'architettura sostenibile.
3) Rapporto con l'ambiente
   Favorire l'impatto progettuale con l'ambiente collettivo, in quanto partecipe del paesaggio.
   Per meglio analizzare il rapporto progetto-contesto paesistico, si farà riferimento all'ubicazione del progetto:
   - centro storico
   - zone residenziali
   - zone produttive
   - Parco del Roccolo e zone agricole

A tal fine nel caso fosse ritenuto utile ed opportuno per una migliore e più completa espressione del parere di competenza , i membri della Commissione, accompagnati da personale dell'Amministrazione comunale, possono avere libero accesso nella località e nel cantiere dove devono eseguirsi o si stanno eseguendo le opere per le quali si chiede o si è ottenuto il permesso di costruire.

CAPO III FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

SEZIONE I MODALITA' DI CONVOCAZIONE

Art. 56 Convocazione della Commissione

1. La Commissione edilizia si riunisce ogni qualvolta il responsabile del procedimento , nell'ambito delle attribuzioni a lui conferite dal DPR 380/01, provvede alla convocazione con avviso scritto.
2. L'avviso di convocazione potrà pervenire anche tramite posta elettronica, ai membri della Commissione almeno tre giorni lavorativi prima della data della seduta; al fine di garantire agli stessi la possibilità di visionare i progetti inseriti nell'ordine del giorno della convocazione.
3. Per eventi eccezionali ed urgenti è ammessa la convocazione straordinaria della Commissione ed in tal caso i membri saranno avvisati (telefonicamente , con fax o con telegramma) almeno il giorno prima della data della seduta.
4. L'ordine del giorno comprenderà l'esame delle pratiche edilizie pervenute al Comune, seguendo categoricamente l'ordine cronologico di presentazione rilevabile dal protocollo comunale. Fanno eccezione a tale ordine solo progetti o pratiche dell'Amministrazione comunale, per le quali è necessario acquisire il parere della Commissione.

SEZIONE II VALIDITA' DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI

Art. 57 Validità delle sedute e delle decisioni della Commissione

1. Per la validità delle sedute e delle decisioni è necessaria la presenza di almeno cinque membri elettivi, oltre a quella del Presidente o del Vicepresidente e del responsabile dell'Area pianificazione e gestione del territorio o suo delegato.
2. Nel caso si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano particolari competenze , il Presidente può chiamare a far parte della Commissione, per il solo tempo necessario alla illustrazione del progetto, il progettista stesso o uno o più esperti, oppure richiederne la consulenza scritta , ad esclusivo titolo consultivo. Le figure esterne non potranno in alcun modo partecipare all'esame delle pratiche e all'espressione del parere.
3. Le decisioni della Commissione sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità tra pareri contrastanti prevale il voto del Presidente. Il quorum per la validità dei pareri è identico a quello indicato per la validità delle sedute.
4. Se durante l'esame di una pratica, un membro, causa incompatibilità, è costretto ad allontanarsi dalla seduta e venisse in tal modo a mancare il numero legale per la validità della stessa, la pratica in questione non potrà essere esaminata e sarà rimandata alla prossima seduta.
5. Nel caso il Presidente , causa incompatibilità, deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di una pratica, dovrà assumere la presidenza della Commissione il Vicepresidente.
6. Il parere finale della Commissione, in ordine ai progetti esaminati, verrà scritto in apposito registro, così come indicato al Titolo II, Capo I Sezione I del presente Regolamento e dovrà contenere le motivazioni del parere dato che , in caso negativo, deve essere dettagliato.
7. Se richiesto da uno o più membri della Commissione, il verbale deve contenere il numero di voti favorevoli e di quelli contrari . Ogni membro della Commissione ha diritto che nel verbale venga data precisa motivazione del proprio parere.
8. Le sedute della Commissione sono segrete; sono pertanto esclusi terzi estranei.
9. Nell'ambito delle valutazioni sui singoli progetti è ammessa la possibilità che la Commissione esegua dei sopralluoghi , così come indicato al Titolo III, Capo II, Sezione III del presente Regolamento.

SEZIONE III RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE

Art. 58 Richiesta di collaborazione con le strutture comunali

1. Qualora, nell'ambito di competenza delle valutazioni, la Commissione ritenga opportuno acquisire elementi, dati o pareri propri di altre strutture organizzative del Comune, il presidente formulerà apposita richiesta scritta all'ufficio interessato il quale, entro 10 giorni dal ricevimento della stessa, provvederà a formulare risposta scritta.
2. Nel caso si rendesse necessario, per pratiche di particolare rilevanza o complessità la presenza alla seduta della Commissione di altri funzionari comunali, oltre al membro di diritto, il Presidente provvederà alla stesura di un invito formale ai sensi ed alle condizioni previste al Titolo III, Capo III Sezione I del presente Regolamento.

TITOLO III: DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I AMBIENTE URBANO

SEZIONE I PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI: TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI - DEFINIZIONI E CONTENUTI

Art. 59 Manutenzione ordinaria

1. Concernono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti risultino compatibili con le norme ed i regolamenti comunali vigenti.
2. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterare i caratteri originari ne aggiungere altri elementi.
3. Sono pertanto ammesse le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:
   - FINITURE ESTERNE

   (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

   Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:
     - pulitura delle facciate;
     - riparazione di balconi e terrazzi;
     - riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
     - ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
     - riparazione, coibentazione ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
     - rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
   - ELEMENTI STRUTTURALI

   (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

   Riparazione e rinforzo di parte degli elementi strutturali.

   Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.

   Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
   - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

   Nessuna
   - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

   La costruzione di arredi fissi e piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti.
   - FINITURE INTERNE

   (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

   Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.
   - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI

   Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.
   - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).
Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali e normali esigenze di esercizio.

4. Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
    - riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
    - riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.
    - realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
    - realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
    - realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

Art. 60 Manutenzione straordinaria

1. Sono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
2. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse. Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva – industriale, artigianale, commerciale e agricola la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
3. Sono pertanto ammesse le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

- FINITURE ESTERNE
  (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)
  Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- ELEMENTI STRUTTURALI
  (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).
  Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali: E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nel caso in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE
  Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.
- TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
  Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisori interni.
- FINITURE INTERNE
  (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
  Riparazione e sostituzione.
- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI
  Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.
- IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
  (Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)
  Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei volumi tecnici.

4. Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano manutenzione straordinaria:
   - tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Art. 61 Restauro e risanamento conservativo

1. Concernono gli interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento , il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.
   Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare un aumento della superficie lorda di pavimento.
3. Si distinguono due tipi di intervento:
   - il restauro:finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico – artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici;
   - il risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.
5. Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono esser analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato, dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione.
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

6. Risanamento conservativo

Sono ammesse le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

- FINITURE ESTERNE
  (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)
  Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- ELEMENTI STRUTTURALI
  (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)
  Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.
  E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di olmo delle coperture.
- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE
  Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento.
  E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
  Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi: Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni interne di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- FINITURE INTERNE
  (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
  Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo

alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI
  Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.
- IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
  (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi). Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
  I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile.In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Art. 62 Ristrutturazione edilizia

1. Concerne gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
   Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
   Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio.
3. Gli interventi di ristrutturazione non devono comunque comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
4. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.
5. Sono ammesse le seguente opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- FINITURE ESTERNE
  (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)
  Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
- ELEMENTI STRUTTURALI
  (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)
  Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE
  Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
- TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
  Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- FINITURE INTERNE
  (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI
  Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.
- IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
  (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).
  Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. 63 Ristrutturazione urbanistica

1. Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 64 Nuova costruzione

1. Si dicono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti tra quelli elencati ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
   a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla lettera f);
   b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
   c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
   e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
   f) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificato principale;
   g) la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 65 Interventi minori

1. Si dicono "interventi minori" le piccole opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo privato ma visibile da spazi pubblici. Fra questi si distinguono:
   - le targhe professionali;
   - le insegne di attività commerciali, direzionali e professionali;
   - i cartelli pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
   - le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
   - le pitture murali e le opere decorative in genere;
   - gli oggetti leggibili attraverso lettere alfabetiche o riconoscibili attraverso figurazioni convenzionali.

SEZIONE II SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Art. 66 Disciplina del verde

1. La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici pubblico, in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata allo specifico regolamento per la tutela e lo sviluppo del verde di Busto Garolfo, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 81 del 29/11/2005.

Art. 67 Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico

1. Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assogettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
3. I marciapiedi, gli spazi di pubblico passaggio dovranno essere realizzati nel seguente modo:
   - cordonatura in cemento prefabbricato o in pietra naturale a spigolo smussato e avente una altezza non superiore a cm. 15;
   - pavimentazione in asfalto colato di cm. 2, cubetti o lastre di porfido, beola, materiale sintetico antisdrucciolevole e comunque con materiale scelto in accordo con l'U.T.C. Comunale e previsto dal Piano della normativa tecnica ed elementi architettonici e costruttivi tipo in centro storico e aree di intervento unitario vigente.
   - sottofondo in materiale cementizio;
   - idonei pozzetti sifonati di raccolta delle acque stradali nella misura pari a 5 dcm/mq di superficie scolante con sigilli in ghisa.
4. E' prescritta l'adozione di parapetti di altezza pari a cm. 100 o comunque di opere di riparo, per i lati di aree coltivate, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edificio poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di 50 cm.
5. In presenza di sottoservizi impiantistici, devono essere dettate, di volta in volta dall'UTC Comunale, le soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili in caso di possibile intervento.
6. Negli spazi pubblici ove si svolgono manifestazioni ripetitive si dovrà prevedere di dotare le aree/spazi di idonei punti di erogazione di acqua potabile, contenitori di rifiuti e servizi igienici per i frequentatori garantendone la totale accessibilità/fruibilità a persone con ridotta/impedita capacità motoria.

Art. 68 Insegne e mezzi pubblicitari

1. Fatte salve le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, l'installazione di mezzi pubblicitari quali, insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria deve essere attuata con particolare riguardo alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi. A tale scopo tali mezzi pubblicitari dovranno attenersi alle seguenti disposizioni:

   a) striscioni pubblicitari
   - superficie non superiore a mq. 5,00;
   - essere ubicati ad almeno 50 metri da intersezioni stradali;
   - essere ancorati in modo stabile al fine di evitare pericoli sulla pubblica Via;
   - essere di materiale non deteriorabile;
   - avere una altezza da quota stradale di minimo 4,50 ml.;
   - l'uso del colore rosso deve essere limitato esclusivamente alla riproduzione di marchi depositati e non potrà comunque superare 1/5 dell'intera superficie dello striscione;
   - essere posizionati esclusivamente nei punti indicati nella planimetria allegata alla deliberazione di G.C. 354/96 e non più di uno striscione per volta;
   - rispettare integralmente i disposti degli artt. 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 56 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada approvato con DPR 16 Dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

- i supporti su cui fissare gli striscioni dovranno essere reperiti ad esclusiva cura ed onere dei richiedenti senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale.

b) cartellonistica pubblicitaria stradale
I manufatti devono inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante e non possono essere posizionati su aree sulle quali l'Amministrazione Comunale ha in corso od in progetto programmi di rimboschimento.

c) insegne e mezzi pubblicitari su edifici
Tali mezzi pubblicitari dovranno rispettare quanto già previsto e normato in tema nel vigente Piano della normativa tecnica di elementi architettonici e costruttivi tipo in centro storico e aree di intervento unitario.

Art. 69 Chioschi

1. L'installazione di chioschi, edicole e altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, è soggetta a provvedimenti autorizzativi così come normato in apposito regolamento gestito dai competenti uffici.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situate in spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono rispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Art. 70 Passaggi pedonali

1. In tutte le vie di nuova formazione la realizzazione di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici dovrà avvenire in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche (fra cui il D.M. 236 del 14.06.1989).
2. Tali passaggi dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   - larghezza minima : ml. 1,50;
   - dislivello rispetto al piano carrabile : da + 8 cm a + cm. 15;
   - pendenza massima trasversale : 1%
   - la configurazione di raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale dovrà essere predisposta in modo da non rendere difficoltoso il transito pedonale e con pendenza massima non superiore all' 8%.
3. A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.
   Gli attraversamenti stradali pedonali dovranno essere realizzati in materiale simile al manto stradale e ad una quota massima di + cm. 5 rispetto allo stesso.

Art. 71 Piste ciclabili

1. La realizzazione di percorsi ciclabili viene incentivata in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale. A tale scopo nella programmazione di interventi pubblici nel settore stradale l'Amministrazione Comunale dovrà prestare particolare rilievo a tale viabilita'.
2. Nella progettazione di tali percorsi ciclabili si dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni previste dalla Legge Regionale 27.11.1989, n.65 e s.m.i. ed al Regolamento di cui al D.M.L.P. n. 557 del 30/11/1999.

Art. 72 Spazi porticati

1. Nella realizzazione di interventi di recupero del centro urbano dovranno essere previsti, laddove possibile in quanto non alteranti la continuità delle cortine storiche, spazi porticati ad uso pubblico.
2. L'altezza minima di tali spazi dovrà essere pari a ml. 3,00 e la loro larghezza minima pari a ml. 1,50 di luce netta.
3. La pavimentazione dovrà essere in pietra naturale, unita e antiscivolo e rispettare i disposti vigenti in materia di eliminazione barriere architettoniche.

Art. 73 Occupazione degli spazi pubblici

1. Il rilascio della concessione e le modalità per la corresponsione dei tributi sono stabilite da apposito regolamento gestito dal competente ufficio comunale.

Art. 74 Disciplina d'uso del sottosuolo

1. Ogni nuovo intervento dovrà essere compatibile con la Direttiva del D.P.C.M. 3/3/99 – Razionale sistemazione del sottosuolo e degli impianti tecnologici – e con i futuri sviluppi della occupazione e non dovrà costituire elemento di possibile limitazione futura.
2. Tutte le manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico devono essere preventivamente autorizzate dall'Area Lavori Pubblici ed ogni intervento deve rispettare le seguenti condizioni:
   - salvaguardia generale di altri servizi esistenti;
   - salvaguardia della viabilità e della sicurezza di persone e cose;
   - posa in opera di adeguata ed idonea segnaletica, con eventuale sorveglianza in armonia ad eventuali prescrizioni dell'Ufficio di Polizia Municipale, per tutta la durata dei lavori;
   - immediato ripristino del manto stradale in asfalto eseguito in due riprese con successivo tappeto di usura per una larghezza minima di cm. 150;
   - l'intervento deve avere una durata non superiore alle 8 ore giornaliere; la viabilità deve essere comunque interrotta solo per le ore necessarie all'esecuzione dei lavori e ripristinata per le ore serali e notturne;
   - è prescritto l'obbligo di segnalare all'Area Lavori Pubblici la data di inizio ed ultimazione dei lavori così come indicato nell'apposita autorizzazione.

Art. 75 Reti di servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.
2. In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione e le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione. Tutti i sigilli delle condotte fognarie dovranno essere adeguatamente sifonati.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

Art. 76 Volumi tecnici impiantistici

1. La realizzazione dei volumi tecnici impiantistici fuori o entroterra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, oltre che sottostare alle norme del PRG/PGT Comunale e delle leggi vigenti in materia, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

Art. 77 Intercapedini e griglie di aerazione

1. La realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione diretta, aereazione e protezione dell'umidità dei locali interrati nonché rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, può essere consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. Di volta in volta l'Amministrazione Comunale valuterà le richieste pervenute in relazione alle reali necessità di tali strutture ed in ogni caso la realizzazione e la manutenzione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso del Comune. Le intercapedini dovranno essere lasciate completamente libere, ed il comune avrà la facoltà d'uso per i passaggio di tubazioni, cavi o altro di pubblica necessità.
3. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

SEZIONE III SPAZI PRIVATI

Art. 78 Accessi e passi carrabili

1. L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto.
2. Gli accessi carrai saranno soggetti a specifica richiesta e l'onere della loro realizzazione sarà a totale carico dei richiedenti; dovranno essere realizzati in modo tale che il piano di marciapiede non venga abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi, perciò si farà uso di opportuni scivoli in lastre nel materiale costituente la cordonatura.
3. Le eventuali rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto in piano di almeno ml.3,50 a partire dal filo stradale;
4. La pendenza delle rampe non dovrà in nessun caso, né in nessun tratto della stessa, superare il 20%.
5. E' concessa, a spesa della proprietà ed a cura dell' Amministrazione Comunale, la formazione di un accesso carraio sulla cordonatura del marciapiede per l'accesso degli autoveicoli alle seguenti condizioni:
   - larghezza compresa tra 3,50 ml e 6,50 ml; per eventuali larghezze superiori motivate da difficoltà di accesso, le stesse verranno preventivamente valutate ed autorizzate.
   - distanza non inferiore a ml. 12,00 misurata dall'inizio dell'accesso carraio da un incrocio stradale eccettuati i casi nei quali la lunghezza della fronte della proprietà non lo consenta; in tal caso saranno prescritte norme di sicurezza più idonee.
6. I passi dovranno avere il manufatto di chiusura degli stessi (cancello) posto in arretrato di ml. 3,50 rispetto al filo stradale cosi come definito dalle tavole della viabilità/azionamento del PRG/PGT comunale. Sono ammesse deroghe a tale arretramento unicamente nei casi previsti dal DPR n. 610/96.
7. Di norma è ammissibile un passo carraio per ogni proprietà; è possibile la realizzazione di un secondo accesso carraio unicamente previa dimostrazione di giustificato motivo riconducibile ad esclusive cause tecniche.

Art. 79 Strade private

1. La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.
2. La larghezza minima di una strada privata non può essere inferiore a ml. 6,00;
3. Nella realizzazione gli Enti o le persone fisiche proprietarie devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani.
4. La manutenzione di tale viabilità spetta in tutto e per tutto ai soggetti proprietari.

Art. 80 Allacciamenti alle reti fognarie

1. Gli allacciamenti e le prescrizioni tecniche del caso sono normate nell'apposito regolamento della fognatura comunale.

Art. 81 Allacciamenti alle reti impiantistiche

1. Per tali allacciamenti valgono le disposizioni riportate negli specifici regolamenti ed in ogni caso tali opere saranno realizzate sotto il diretto controllo del personale dell'Area Lavori Pubblici di questo Comune. della Ripartizione Lavori Pubblici dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 82 Recinzioni

1. Le aree edificate o edificabili fronteggianti zone private, vie o spazi pubblici, possono essere delimitate con recinzioni.
2. Le recinzioni dovranno avere aspetto decoroso, essere intonate all'ambiente e non dovranno impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.
3. Le recinzioni in zona residenziale e commerciale:

- prospettanti zone private : dovranno essere di tipo aperto o chiuso con altezza max di ml. 2,00;
- prospettanti vie o spazi pubblici : dovranno essere di tipo aperto con zoccolo in muratura o cls dell'altezza massima di ml. 0,60 e sovrastante cancellata in metallo (o struttura prefabbricata in cls. di tipo alveolare o grigliata) della altezza massima di ml. 1,40. L'area delle porzioni aperte dovrà essere superiore al 50% dello sviluppo in superficie della recinzione (con esclusione dello zoccolo); le aperture dei passi carrai e pedonali verranno considerate come porzioni aperte.

4. Le recinzione in zona produttiva e a verde pubblico (attività sportive):
   - prospettanti zone private : dovranno essere di tipo aperto o chiuso con altezza massima di ml. 2,50; tali recinzioni, nel tratto corrispondente alla distanza di arretramento stradale prevista per il fabbricato, dovranno essere realizzate con altezza massima pari a ml. 2,00;
   - prospettanti vie, piazze o spazi pubblici : dovranno essere di tipo aperto, di altezza massima pari a ml. 2,00, con zoccolo in muratura e cls della altezza massima di ml. 0,60 e sovrastante cancellata in metallo (o struttura in cls di tipo alveolare o grigliata) della altezza massima di ml. 1,40.

Art. 83 Recinzioni in zona agricola

1. Le recinzioni in zona agricola non devono prevedere opere in muratura ad eccezione di quelle necessarie per l'ancoraggio dei sostegni; la recinzione dovrà avere una altezza massima di ml. 2,00;
2. Per le sole aree di pertinenza delle costruzioni rurali e/o abitative (fino a sette volte l'area coperta) sono ammesse recinzioni con:
   - zoccolo in muratura o cls della altezza massima di ml. 0,60;
   - sovrastante cancellata in metallo (o struttura prefabbricata in cls di tipo alveolare o grigliata) della altezza massima di ml. 1,40.
3. E' tassativamente esclusa ogni forma di recinzione di tipo chiuso.

Art. 84 Recinzioni in corrispondenza degli incroci

1. Le recinzioni in corrispondenza dell'incrocio fra due spazi pubblici dovranno essere fornite di smusso a forma triangolare, con i lati minori non inferiori a ml. 3,00 e dovranno essere di tipo a visuale aperta compreso almeno ml. 2,00 di risvolto per parte.

Art. 85 Spazi inedificati

1. La superficie scoperta, non occupata da costruzioni, dal sottosuolo edificabile e quello non pavimentato, deve essere tenuta allo stato naturale e sistemata a verde attrezzato ponendovi a dimora, almeno per la metà, alberi di medio e alto fusto.
2. Tali aree saranno soggette a manutenzione periodica da parte dei soggetti proprietari per il regolare sfalcio.

Art. 86 Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini dell'ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione dell'irraggiamento solare.
3. Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposte dal Comune per gli spazi pubblici.
4. Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze ed alle tipologie di piantumazione. Le essenze utilizzate dovranno essere preferibilmente del tipo autoctono.
5. Dovranno in ogni caso essere rispettati i limiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene, in relazione all'area scoperta e drenante intesa come porzione di terreno o suolo, con almeno 30/40 cm. di terra da coltivazione in superficie, non sottoposto ad alcuna opera edilizia e/o

intervento che ne possa modificare le caratteristiche di permeabilità e filtrazione, ed ha lo scopo di garantire la naturale depurazione ed il conseguente percolamento (o drenaggio) delle acque meteoriche del sottosuolo senza opera di raccolta e smaltimento.

Art. 87 Toponomastica e segnaletica

1. L'apposizione di targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche derivanti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali, cartelli indicatori relativi al transito veicolare o pedonale, orologi ed avvisatori stradali, lapidi commemorative può essere effettuata su parti di edifici o recinzioni di proprietà.
2. Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibiltà con quanto precedentemente apposto.

Art. 88 Numeri civici

1. La procedura per l'ottenimento e l'apposizione sui singoli edifici, e di eventuali targhe identificative dell'edificio è normata in apposito regolamento gestito dal competente ufficio comunale.

Art. 89 Servitù pubbliche

1. Per ragioni di pubblica utilità l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:
   - targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
   - piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili;
   - apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
   - sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
   - lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
   - tabelloni per pubbliche affissioni;
   - cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie e di servizi statali.
2. Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.
3. Una volta apposti i manufatti oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
4. Nei casi di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione ed a effettuarne il ripristino qualora, durante l'esecuzione dei lavori, debba rimuoverli.

CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

SEZIONE I INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Art. 90 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

1. Con riferimento alle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale , approvato con D.G.R. 6/3/2001 n. VII/197 , ai fini della conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi e per perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio , tenuto conto che ogni intervento edilizio costituisce potenziale modifica del paesaggio ,

nelle parti di territorio comunale non specificatamente sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs. 22/1/04 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” tutti i progetti che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici dovranno essere corredati dalle schede per la valutazione della sensibilità e dell’incidenza paesistica così come approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 30/5/2006.

Art. 91 Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse deve venire affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.
2. Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatologiche, degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Negli edifici residenziali sono preferibili coperture a falda con materiale possibilmente in cotto.
4. Nei fabbricati a cortina deve essere posta particolare attenzione alla possibilità del mantenimento delle linee di gronda e/o degli edifici limitrofi.
5. Non sarà concesso effettuare nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti, se non quando risultino altresì osservate tutte le condizioni che valgono a garantire la salubrità e l’igiene dell’edificio progettato, di quelli limitrofi e del sottosuolo, secondo le norme stabilite dalle leggi sanitarie, del presente regolamento e del regolamento locale di igiene.

Art. 92 Allineamento e distanza degli edifici dai confini

1. Per tali distanze valgono le disposizioni contenute nella normativa del vigente strumento urbanistico generale P.R.G. o P.G.T.
2. Gli edifici dovranno sorgere normalmente isolati e in arretrato rispetto ai confini di proprietà.
3. Si potrà costruire a confine o in aderenza ad altri fabbricati quando:
   - preesistente parete o porzione di parete cieca in aderenza;
   - quando trattasi di ricostruzione in aderenza al confine;
   - previo convenzionamento tra le parti;
   - trattasi di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima (comprensiva degli eventuali ornamenti) non sia superiore a ml. 2,50 dalla quota del colmo stradale incrementata di 15 cm.
   - È altresì ammessa la costruzione ad una distanza dal confine di proprietà minore di quella prevista dalle norme del PRG/PGT, previo convenzionamento fra le parti e qualora sia comunque rispettata la distanza minima tra fabbricati prevista dal PRG/PGT per le varie zone omogenee e che, in ogni caso,, non deve mai essere inferiore a ml. 10,00 fra edifici esistenti e nuove realizzazioni.
4. Nel caso di edifici posti obliquamente rispetto al confine, la distanza dovrà essere verificata sullo spigolo.
5. Quando l’edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente gli eventuali frontespizi dovranno essere rivestiti con gli stessi materiali impiegati per le facciate principali.

Art. 93 Distanza tra gli edifici

1. La distanza minima fra pareti, finestrate, di edifici antistanti dovrà rispettare quanto previsto dalla apposita normativa contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale P.R.G. o P.G.T.

Art. 94 Spazi conseguenti ed arretramenti

1. L’edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove non prescritta, deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.
2. In tale ottica i materiali da utilizzarsi sono quelli che possano condurre ad una armonica composizione con gli spazi pubblici.

3. In sede di presentazione del progetto di edificazione dovrà essere pertanto presentato un progetto esecutivo di sistemazione dell'area esterna collegata con gli spazi pubblici con un elenco di materiali e le specifiche del caso.

Art. 95 Prospetti su spazi pubblici

1. I prospetti dei fabbricati su spazi pubblici ubicati nella zona centrale del Paese così come identificata nel vigente Piano della Normativa Tecnica di elementi architettonici e costruttivi tipo in centro storico ed aree di intervento unitario, dovranno adeguare la previsione delle finiture e degli elementi architettonici sostanziali a quanto ivi previsto.
2. Ciò al fine di armonizzare gli interventi e di favorirne l'inserimento nel contesto esistente.
3. Saranno consentite soluzioni alternative a condizione che queste, a giudizio della Commissione Edilizia, siano di particolare pregio estetico-architettonico.

Art. 96 Sporgenze ed aggetti

1. Nessun aggetto superiore a 10 cm. Può essere ammesso sotto la quota di ml. 4,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio anche per parti mobili di infissi.
2. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
3. Balconi e pensiline non sono consentiti su suolo pubblico.

Art. 97 Salubrità dei terreni edificabili

1. L'accertamento delle condizioni di salubrità dei terreni è requisito indispensabile per ogni nuova edificazione.
2. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame od altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente nel rispetto delle norme vigenti.
3. Il giudizio di risanamento è dato dalla struttura tecnica territorialmente competente.
4. E' altresì vietato l'uso del terreno, a scopo edificabile, già adibito a cimitero per il tempo previsto dal Regolamento di polizia mortuaria.
5. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta alle fondazioni, alla muratura e/o strutture sovrastanti.
6. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità; inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

Art. 98 Disciplina del colore

1. Le tinteggiature,gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta la facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali,balconi,scale ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario ed i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico devono essere intonacate integralmente.
4. Per le zone urbane soggette a vincolo ambientale,storico o monumentale, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo deve prevedersi,per le parti esterne degli edifici,l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti. Il colore delle facciate deve riprendere quello originale e,laddove non sia possibile riprendere la cromia originale,deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

SEZIONE II MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

Art. 99 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità e di decoro prescritte dalle Leggi e dai Regolamenti Comunali di Edilizia e di Igiene. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed adeguamenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, dell'eventuale permesso di costruire. In caso di inadempienza del proprietario l'Amministrazione Comunale interviene ai sensi di Legge.
2. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni da personale tecnico dell'ASL per accertare le condizioni igieniche delle costruzioni. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione Comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarano inabitabile una abitazione o parte di essa su proposta dell'ASL competente.

CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

SEZIONE I REQUISITI DI CONFORT AMBIENTALE

Art. 100 Qualità dell'aria negli spazi confinati

1. Le costruzioni devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni normative vigenti per quanto concerne la presenza di inquinanti chimici, fisici, biologici derivanti da fonti di rischio artificiali (sistemi radianti, sistemi di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori, strade, ferrovie, aeroporti, ecc..) o naturali (radon, ecc.) al fine di garantire la salubrità dell'ambiente confinato.
2. Di norma tutti gli ambienti di nuova costruzione devono avere una regolamentare aerazione naturale fornita da superficie apribile come specificato nei singoli capitoli.
3. Possono usufruire di aerazione solo artificiale unicamente gli ambienti indicati nel Manuale del Regolamento di igiene vigente (Tabella n° 2 – Ambienti con aerazione solo artificiale) purché dotati di impianti con i requisiti ivi specificati.
4. Per gli ambienti dotati di impianto di condizionamento, fatto salvo il rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi ove previste, deve essere comunque garantito un ricambio d'aria naturale (mediante apertura finestrata o canne di aerazione) da valutarsi in funzione dell'attività svolta, con superficie minima pari ad 1/100 della superficie di pavimento, a meno che l'impianto medesimo sia dotato dei seguenti sistemi di:
   - controllo in continuo del funzionamento e segnalazione con allarme delle anomalie;
   - affidabilità di funzionamento mediante l'adozione di sistema di alimentazione elettrico indipendente ovvero di alimentazione da un gruppo di continuità o altri sistemi equivalenti.
5. In caso di mancato o non corretto funzionamento degli impianti di aerazione artificiale (condizionamento, impianto di ventilazione artificiale) gli ambienti, se non dotati di regolamentare aerazione naturale, devono ritenersi non usabili fino al ripristino del funzionamento degli stessi.
6. Qualora si ricorra alla installazione di impianti di aerazione artificiale (condizionamento, ventilazione artificiale) in ambienti con aerazione naturale regolamentare non devono risultare pregiudicate le normali condizioni microclimatiche.
7. In ogni caso devono essere rispettati i limiti di rumorosità previsti dalla vigente normativa.
8. Per impianto di condizionamento dell'aria si intende un impianto capace di realizzare e mantenere negli ambienti, contemporaneamente, condizioni termiche, igrometriche, di

ventilazione e di purezza dell'aria comprese entro i limiti richiesti per il benessere delle persone durante tutte le stagioni (UNI).

9. Gli impianti di condizionamento devono avere le caratteristiche e soddisfare i requisiti riportati nel Manuale allegato al Regolamento di igiene , che si riferiscono agli ambienti con la sola presenza di inquinamento biologico ed eventuale fumo di sigaretta (ambienti termici moderati e attività leggere principalmente sedentarie).

Art. 101 Ventilazione naturale e/o attivata

1. Ai fini della lettura del presente articolo si applicano le definizioni di seguito riportate:

- Ventilazione: afflusso naturale permanente, diretto o indiretto, di aria esterna negli ambienti in cui sono installati impianti o apparecchi a fiamma libera finalizzato a garantire la regolarità del processo di combustione ed a tale scopo realizzato, con le modalità e le caratteristiche previste dalla specifica normativa tecnica vigente con particolare riferimento alle Norme UNI.
- Aerazione naturale e aerazione sussidiaria: ricambio d'aria in uno spazio confinato garantito dai naturali moti convettivi dell'aria (naturale propriamente detta o "infiltrazione") ovvero ottenuto attraverso aperture verso l'esterno (sussidiaria).
- Aerazione artificiale: ricambio d'aria in uno spazio confinato garantito mediante impianti meccanici, distinta in:
    - aerazione artificiale propriamente detta, che prevede impianti di immissione e di estrazione dell'aria;
    - aerazione per estrazione che prevede la sola estrazione meccanica dell'aria con immissione attraverso aperture dall'esterno o locali confinanti;
- Aerazione naturale o primaria: afflusso permanente di aria esterna, ottenuto quindi a porte e finestre chiuse, tale da garantire un ricambio d'aria minimo atto ad evitare l'accumulo degli inquinanti negli ambienti.
    - aerazione sussidiaria: ricambio d'aria, anche di natura non continua, ottenibile di norma mediante apertura di superfici comunicanti con l'esterno quali porte e finestre, che serve ad integrare l'aerazione primaria, al fine di garantire il rinnovo dell'aria nei locali occupati da persone, la pronta evacuazione di inquinanti e vapore acqueo nonché una velocità dell'aria tale da realizzare confortevoli condizioni microclimatiche;
    - Doppio riscontro d'aria: presenza di superfici finestrate apribili, ubicate su più pareti perimetrali di norma contrapposte, ovvero di superfici finestrate apribili ubicate su pareti non contrapposte, purchè la retta passante per due aperture su pareti diverse divida il locale in due parti di cui la più piccola non sia inferiore ad 1/3 del totale;
- Canne di aerazione : canne impiegate per immettere e/o estrarre aria al fine di garantire e/o integrare il ricambio d'aria negli ambienti;
    - Camini e canne fumarie: condotti impiegati per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da apparecchi ed impianti, ivi compresi quelli per la cottura dei cibi.

Art. 102 Aerazione primaria dell'unità abitativa

1. L'areazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno adeguatamente ubicate e dimensionate.
2. Tale requisito può essere ottenuto mediante:
    - presenza di sistemi di ventilazione connessi alla presenza di apparecchi a fiamma libera;
3. In assenza di questi, l'aerazione primaria dovrà essere comunque ottenuta mediante la realizzazione di apposite aperture permanenti verso l'esterno con superficie non inferiore a 100 cmq. per le abitazioni monostanza/monopersona e a 200 cmq. opportunamente ubicate per le altre abitazioni.

Art. 103 Aerazione sussidiaria degli spazi di abitazione ed accessori

1. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento per ciascuno degli spazi di abitazione e accessori così come definiti alla successiva sezione II; la superficie finestrata dovrà essere apribile su spazio esterno (non vengono considerate utili ai fini dell'aerazione naturale le aperture su spazi chiusi anche se dotate di aperture apribili es. verande create su balconi).
2. Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato solo per abitazioni con capacità ricettiva non superiore a due persone a condizione che siano adottate soluzioni alternative quali ad esempio:
   - predisposizione di canna di aerazione naturale, anche non permanente, di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cmq e lunghezza non inferiore a 5 ml), indipendente per ciascuna abitazione, sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata preferibilmente in posizione opposta alla parete finestrata.
3. Per l'adozione di tale soluzione, in presenza di apparecchi a fiamma libera, dovrà comunque documentarsi il rispetto di quanto previsto dal vigente regolamento locale di igiene.
   1. predisposizione di apertura finestrata apribile di adeguate dimensioni (superficie non inferiore a 0,5 mq) sopra la porta di ingresso purché prospiciente su spazio esterno aperto ed in posizione preferibilmente opposta alla apertura di aerazione sussidiaria.

Art. 104 Aerazione sussidiaria naturale e/o artificiale degli spazi di servizio

1. Gli spazi di servizio dell'unità abitativa devono possedere i requisiti di aerazione sussidiaria naturale e/o artificiale di seguito riportati.

A. STANZE DA BAGNO E SERVIZI IGIENICI
Ogni abitazione deve disporre di almeno una stanza da bagno dotata di aerazione sussidiaria naturale fornita di apertura finestrata apribile all'esterno, di superficie non inferiore a mq. 0,50 e comunque non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
Le stanze da bagno aggiuntive e i servizi igienici così come definiti alla successiva sezione II privi della regolamentare aerazione sussidiaria naturale, devono essere dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri un ricambio minimo di 6 mc/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in espulsione intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 1 ricambio per ogni utilizzazione dell'ambiente.

B. CORRIDOI, DISIMPEGNI
Nei corridoi e nei disimpegni di lunghezza superiore a m. 10, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), o di superficie non inferiore a mq. 20, non comunicanti su spazi di abitazione primaria, deve essere assicurata una aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/12 della superficie in pianta ovvero una adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 0,5 volumi/ora.

C. LAVANDERIE E/O STIRERIE
Gli spazi di servizio destinati a lavanderia e/o stireria, devono essere dotati di aerazione sussidiaria naturale ottenuta mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq e comunque non inferiore a 1/8 della superficie in pianta ovvero di adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il periodo d'uso, il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 15 mc/ora.

D. CANTINE
L'insieme degli spazi destinati a cantina, comunicanti tra loro, deve essere dotato di un adeguato ricambio d'aria naturale mediante la realizzazione di aperture verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/30 della superficie complessiva in pianta.
Ciascun singolo spazio deve comunque essere dotato di superficie di aerazione naturale non inferiore ad 1/100 della superficie in pianta realizzabile anche sulla porta di ingresso.

Fermo restando il divieto di comunicazione diretta con i box o con centrali termiche, fatta salva l'installazione di porte con caratteristiche REI, nella superficie per l'aerazione di tali spazi di servizio possono essere computate aperture di comunicazione con altri ambienti dotati di regolamentare aerazione naturale.

E. ALTRI SPAZI DI SERVIZIO
Negli altri spazi di servizio, quali spogliatoi, guardaroba e ripostigli, di superficie maggiore di 5 mq., deve essere assicurata una aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq e comunque non inferiore a 1/12 della superficie in pianta ovvero una adeguata aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri, per il periodo d'uso, il ricambio dell'aria nella misura non inferiore a 50 mc/h e comunque non inferiore a 3 volumi/ora.

Art. 105 Illuminazione naturale artificiale

1. Di norma tutti gli ambienti di nuova costruzione devono avere una regolamentare illuminazione naturale fornita da superficie finestrata, come specificato nei singoli capitoli del Regolamento Locale di Igiene , nonché di idonea illuminazione artificiale.
2. Possono usufruire di illuminazione solo artificiale gli ambienti descritti nel Manuale allegato al citato Regolamento di igiene (Tab. n°3)
3. Negli ambienti destinati ad attività terziaria (uffici) la cui estensione, per particolari esigenze operative, non consente la regolamentare illuminazione naturale, sono ammesse integrazioni mediante impianti di illuminazione artificiale.
4. L'impianto di illuminazione artificiale deve possedere caratteristiche di adattabilità, facilità di regolazione dell'intensità luminosa e del numero di unità in funzione.
5. Nella progettazione e nell'uso di lampade a fluorescenza o alogene è opportuno prevedere sempre la schermatura e per le seconde, ove possibile, un illuminamento indiretto.
6. L'illuminazione artificiale deve essere realizzata in modo da consentire la buona visione e il normale comfort visivo in tutti i punti di utilizzazione degli ambienti.
7. Le condizioni illuminotecniche devono essere controllate periodicamente per evitare che l'invecchiamento delle lampade od il deposito delle polveri modifichi i parametri previsti.
8. Restano fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria Locale per l'applicazione, ove necessario, di disposizioni integrative
9. Al fine di garantire agli occupanti adeguate condizioni ergonomiche, il benessere psicofisico e la possibilità di relazione con l'ambiente esterno:
   a) in tutti gli spazi delle abitazioni di cui all'art. 3.4.3. lettere a) e b) del Regolamento locale di igiene e nella prima stanza da bagno, deve essere assicurata un'adeguata illuminazione naturale diretta;
   b) in tutti gli spazi delle abitazioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.4.3 del Regolamento locale di igiene deve essere assicurata una adeguata visione verso l'esterno.
10. Possono usufruire di illuminazione solo artificiale gli spazi di cui alla lettera c) dell'art. 3.4.3 del Regolamento locale di igiene (esclusa la prima stanza da bagno).

Art. 106 Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

1. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad una altezza di m. 0,90 dal pavimento, qualunque sia la posizione dell'ambiente, anche in presenza di ostacoli all'illuminazione (aggetti, pareti o strutture prospicienti, profondità del locale.
2. Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli, come precisato nei successivi punti.

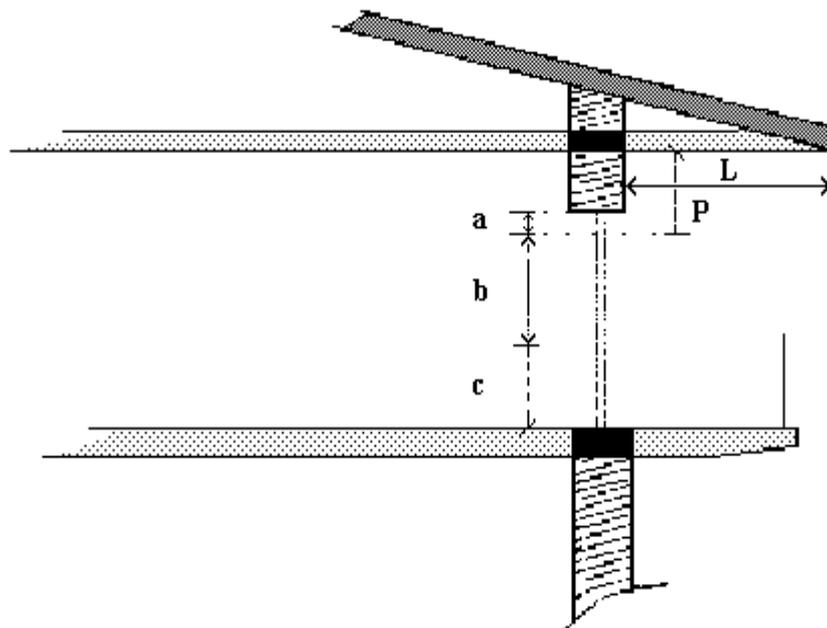
Art. 107 Superficie illuminante utile

1. Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto) detratta la eventuale quota inferiore fino ad una altezza di cm. 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.)

superiore a cm. 120 calcolata per una altezza p = L/2 (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo della parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

2. La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti (vedi fig. seguente)

Schema esplicativo superficie illuminante utile
Legenda
L = lunghezza dell'aggetto superiore
p = proiezione dell'aggetto = L/2. Si calcola solo per L maggiore di cm. 120
a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti della aeroilluminazione
b = superficie utile agli effetti della aeroilluminazione
c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini della aeroilluminazione (c = cm. 60)
La superficie finestrata utile è uguale a : b + 1/3 di a.

SCHEMA ESPLICATIVO SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE

Legenda:
L = lunghezza dell'aggetto superiore
P = proiezione dell'aggetto = **L**/2 (si calcola solo per L > 120 cm)
a = superficie finestra utile per 1/3 agli effetti dell'areoilluminazione
b = superficie finestra utile agli effetti dell'areoilluminazione
c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione (**c** = 60 cm)
La superficie finestrata utile è uguale a: **b** - 1/3**a**

Art. 108 Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione

1. Di regola la distanza tra le pareti finestrate prospicienti di edifici, anche esistenti, e anche quando una sola di esse e' provvista di finestre, o tra pareti finestrate e strutture prospicienti che costituiscono ostacolo all'illuminazione, deve essere non inferiore alla maggiore delle altezze misurate dal piano marciapiede perimetrale al punto più alto degli edifici o della struttura prospicienti.
2. Per le situazioni in cui ciò non si verifichi si deve operare nel seguente modo:
   - o per ciascuna apertura finestrata si tracciano le rette passanti per il centro dell'apertura

- o stessa e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospiciente e si prende in considerazione la retta che forma l'angolo maggiore con la sua proiezione sul piano orizzontale;
- o se l'angolo e' inferiore o uguale a 45° non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione;
- o se l'angolo e' superiore a 45° l'apertura finestrata deve essere proporzionalmente aumentata fino a raggiungere il 20% (1/5) della superficie del pavimento per un angolo di 60°.

3. Non e' consentita la realizzazione di nuove costruzioni in cui l'angolo determinato come sopra riportato sia maggiore di 60°.
4. L'incremento della superficie finestrata utile per angoli compresi tra 45° e 60° si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):
   I = Sp ((α - 45)/200)
   dove:
   I = incremento in mq della superficie finestrata utile (da sommare al valore pari ad 1/8)
   Sp = superficie del pavimento in mq
   α= maggiore degli angoli formati dalle rette passanti per il centro della finestra e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospicienti

Art. 109 Calcolo della superficie illuminante per i locali di profondità maggiore di 2,5 volte l'altezza delle finestre

1. Di regola i locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
2. Potrà essere ammessa una profondità maggiore, comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento, a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.
3. L'incremento della superficie illuminante utile per locali di profondità compresa tra 2,5 e 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):
   I = Sp (V - 2,5)/8
   dove:
   I = incremento in mq della superficie finestrata utile (da sommare al valore di 1/8)
   Sp = superficie del pavimento in mq
   V = rapporto tra la profondità del locale e l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Art. 110 Illuminazione artificiale

1. Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 111 Illuminazione notturna esterna

1. Al fine di consentire l'agevole individuazione delle abitazioni e l'utilizzo degli spazi esterni in condizioni di sicurezza, gli accessi, le rampe e gli spazi di circolazione di pertinenza devono essere ben visibili ed individuabili sia di giorno che di notte mediante adeguato impianto di illuminazione, anche temporizzato o a comando esterno.
2. Quanto sopra a valere anche per i numeri civici nei casi in cui non vi provveda l'illuminazione stradale.
3. Resta in ogni caso fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 17/2000 e s.m.i.

Art. 112 Controllo del soleggiamento

1. Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto,un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte al fine di:

- o evitare i disagi provocati da una insufficiente attenuazione della luce entrante,in relazione a condizioni di riposo e sonno;
- o contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.

Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto,un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte,onde evitare:

- o condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
- o eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni é vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord.
4. Si intende per affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
5. Prescrizioni e requisiti degli edifici ai fini del presente articolo sono regolati dal Regolamento locale di igiene Titolo III, Capitolo IV.

Art. 113 Confort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati in modo che si abbiano in ogni locale temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20° né essere inferiore ai 18°.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,15 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
8. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 3.4.18 del vigente R.L.I.

Art. 114 Confort acustico

1. Gli edifici debbono essere progettati, realizzati e ubicati in conformità ai disposti del Regolamento Locale di Igiene, del D.P.C.M. 01.03.1991, della Legge 26/10/1995 n. 447, del D.P.C.M. 5/12/1997, della L.R. 10/8/2001 n.13., in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori in essi prodotti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso prevista nei locali di emissione.
2. Le modalità di applicazione delle norme citate e le modalità di realizzazione della " valutazione di impatto acustico" e della " Valutazione di clima acustico", sono definite dagli articoli di cui Titolo III Capo II Sezione VI.e seguenti del presente Regolamento

SEZIONE II REQUISITI SPAZIALI

Art. 115 Dotazione e dimensione minima degli alloggi

1. Ogni abitazione deve essere regolarmente disimpegnata e idonea ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare in condizioni di riservatezza ed i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili con percorsi interni all'abitazione o per lo meno, qualora si tratti di interventi su fabbricati esistenti, attraverso passaggi coperti.

2. Gli spazi destinati a cucina e/o a zona cottura ed i servizi igienici devono essere dotati di accorgimenti atti a garantire il regolare smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono. L'abitazione può essere a pianta fissa o a pianta libera a seconda che si intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.
3. Nel caso di abitazioni realizzate secondo la tipologia della pianta libera permane l'obbligo della delimitazione fissa degli spazi destinati a servizio igienico. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni abitazione si distinguono:
    a. spazi di abitazione (locali di abitazione): camera da letto, sala soggiorno-pranzo, studio o sala di lettura, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera;
    b. spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, tavernette, spazio cottura aggiuntivo a quello di cui alla precedente lettera a), ecc.;
    c. spazi di servizio (locali di servizio): stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc.
4. In ogni abitazione, sia a pianta fissa che a pianta libera, deve essere garantita una dotazione minima di spazi in relazione al numero di utenti.
   La dotazione minima di spazi da garantire nelle abitazioni a pianta fissa e' la seguente:
    - una cucina o, in alternativa, qualora si tratti di unità abitativa fino a due persone, uno spazio cottura;
    - un locale soggiorno-pranzo;
    - un numero adeguato di camere da letto in relazione al numero di utenti;
    - una stanza da bagno regolarmente disimpegnata.
5. La dotazione minima di spazi da garantire nelle abitazioni a pianta libera è la seguente:
    - un ambiente multiuso dimensionato in relazione al numero di utenti;
    - una stanza da bagno regolarmente disimpegnata.
6. Nelle seguenti Tabelle n°1 e n°2 è riassunta l a tipologia degli spazi in relazione al numero di utenti e i requisiti dimensionali minimi, rispettivamente per abitazioni a pianta fissa e libera.

TABELLA N.1
Superfici minime in relazione al numero di utenti

n.persone	tipologia	dimensioni minime	dotazioni obbligatorie
1	Pianta fissa	28 mq	///
1	pianta libera	28 mq	///
2	Pianta fissa	35 mq	///
2	pianta libera	35 mq	///
3	Pianta fissa	50 mq	cucina
4	Pianta fissa	65 mq	cucina
5	Pianta fissa	85 mq	cucina
6	Pianta fissa	105 mq	cucina
7	Pianta fissa	125 mq	cucina
8	Pianta fissa	150 mq	cucina

TABELLA N.2
Requisiti minimi di superficie, volume ed altezza degli spazi di abitazione

Tipologia dello spazio	superficie minima in mq	volume minimo in mc	altezza media minima in ml
Cucina	8	21,60	2,70
Spazio cottura	3	8,10	2,70
Camera singola	9	24,30	2,70
Camera doppia	14	37,80	2,70

Stanza da bagno	4	9,60	2,40
soggiorno-pranzo-cottura (i)	15	40,50	2,70
Servizio igienico	2	4,80	2,40
Studio sala lettura	9	24,30	2,70
Locale soggiorno	14	37,80	2,70
Locale pluriuso per unità abitativa a pianta libera per 1 persona	22	59,40	2,70
Locale pluriuso	29	78,30	2,70

(i) soluzione possibile solo per unità abitativa a pianta fissa per 1 persona

7. Le superfici e i volumi minimi netti delle abitazioni sono determinati in funzione della tipologia di spazi da garantire in relazione al numero di utenti ammissibili per le abitazioni a pianta libera e a pianta fissa come indicato nelle tabelle.
   Le superfici e i volumi minimi si intendono al netto di eventuali disimpegni, corridoi, ingressi, ecc. anche se non fisicamente delimitati in modo completo e devono possedere le caratteristiche previste per la singola tipologia di spazio per essere utilmente considerate ai fini della determinazione del numero di utenti massimi ammissibili.
8. Ai fini del presente articolo l'altezza e' definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio.
   L'altezza netta media interna non deve comunque essere inferiore a quanto riportato nella tabella con le seguenti precisazioni:
   - per gli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) l'altezza minima in caso di soffitto non orizzontale deve essere non inferiore a m. 2.10.
   - per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) l'altezza minima in caso di soffitto non orizzontale, deve essere non inferiore a m. 1.80.
   - per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, e le cantine è ammessa una altezza media non inferiore a m. 2.10 con una altezza minima, in caso di soffitto non orizzontale, non inferiore a m. 1.80.
9. Tutti gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
10. Il numero di utenti massimi ammissibili per ogni abitazione e' determinato in funzione di quanto previsto alle Tabelle nr. 1 e nr. 2.
11. Ogni abitazione deve essere provvista di almeno una stanza da bagno, dotata dei seguenti apparecchi: un vaso, un lavabo, un bidèt, una vasca da bagno o doccia.
    Eventuali ulteriori spazi non aventi la completa dotazione e/o la superficie previste per essere definiti stanze da bagno, sono considerati come servizi igienici purché con superficie minima non inferiore a mq. 2 con lato minimo di m 1. e dotati almeno di un vaso e un lavabo.
12. Gli spazi destinati a stanza da bagno e a servizio igienico, oltre ai requisiti di cui sopra, devono possedere anche le seguenti caratteristiche:
    - pareti perimetrali sino ad una altezza di cm. 200 e pavimenti piastrellati o rivestiti con materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
    - separazione completa con pareti fisse a tutta altezza da ogni altro locale;
    - avere accesso da corridoi o disimpegni e non comunicare direttamente con spazi di abitazione e accessori di cui alle lettere a) e b), eccezion fatta per seconde stanze da bagno o secondi servizi igienici per i quali è ammesso il diretto accesso dalla camera da letto.
13. Ogni abitazione deve essere dotata di uno spazio cucina o di uno spazio cottura.
    Lo spazio cucina, oltre ai requisiti generali di altezza, superficie, volume, illuminazione e aerazione, ecc., deve avere le seguenti caratteristiche:
    - avere le superfici delle pareti perimetrali piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile per una altezza di m. 1.80; tale rivestimento può essere limitato anche alle sole pareti interessate dalla preparazione e cottura dei cibi;
    - una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto

cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei prodotti della combustione, dei vapori ed odori.

Lo spazio cottura, oltre a quanto previsto al precedente comma, deve:

- avere una superficie minima di mq. 3.00;
- essere dotato di aerazione sussidiaria naturale mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 0,5 mq. e comunque non inferiore a 1/8 della superficie in pianta.
  Tale requisito si ritiene altresì soddisfatto qualora lo stesso spazio sia aperto per almeno 4/5 del lato del quadrato equivalente, sullo spazio di soggiorno. In tal caso lo spazio di cottura viene considerato parte integrante dello spazio di soggiorno ai fini del calcolo del rapporto aero illuminante.
  Negli spazi di cottura, non fisicamente separati dagli altri spazi destinati anche al dormire, e' vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera, compresi gli apparecchi di cottura dei cibi.
  Qualora lo spazio cottura sia fisicamente delimitato e sia dotato di apparecchi di combustione a fiamma libera deve essere assicurata la regolamentare ventilazione naturale.
  Le emissioni provenienti dalla cottura dei cibi devono essere captate per mezzo di idonee cappe e, in relazione all'utilizzo o meno di apparecchi a fiamma libera, allontanate, rispettivamente, tramite camini/canne fumarie o canne di esalazione, indipendenti e sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo.

14. Sono vietate soluzioni tecniche che non prevedano l'allontanamento delle stesse emissioni all'esterno oltre il tetto del fabbricato.
15. Per quanto attiene alle caratteristiche generali e dei materiali, al dimensionamento e alla messa in opera, i camini e le canne fumarie devono rispondere alle specifiche tecniche successive.
16. In considerazione della possibile presenza di inquinanti a tossicità acuta (ossido di carbonio) sono comunque da preferire soluzioni tecniche che diano garanzia di continuità nel tempo quale un adeguato tiraggio naturale(cfr. Tab. 4).
    Le tubazioni di collegamento delle cappe ai camini/canne fumarie o alle canne di esalazione devono avere andamento il più rettilineo possibile. Nel caso di tiraggio naturale e comunque in presenza di apparecchi di cottura a fiamma libera e' ammesso un solo tratto sub-orizzontale avente pendenza non inferiore al 3% e lunghezza non maggiore di 2,5 m.

Art. 116 Cortili

1. Eventuali interventi di ristrutturazione che interessino cortili dovranno tenere in particolare conto i problemi della circolazione naturale dell'aria e della privatezza.
2. La superficie minima dei cortili non può essere inferiore alla quinta parte della superficie delle pareti che li delimitano.
3. Agli effetti di questo calcolo, per gli edifici di nuova costruzione, i lati del cortile confinanti con altre proprietà, anche se questi lati non siano fabbricati o fabbricati ad altezza inferiore, saranno considerati dell'altezza massima raggiungibile in zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza quando tale minore altezza risulti da convenzione di servitù di "altius non tollendi" stipulata tra i confinanti a loro spese con atto pubblico da trascriversi; copia legale del quale con la prova dell'avvenuta trascrizione spetterà al Comune.
4. Le aree valutate nei computi dei cortili si intendono asservite alle costruzioni cui sono annesse.
5. L'altezza delle fonti delimitanti i cortili dovrà misurarsi a partire dal piano di pavimento del locale di abitazione più basso illuminato ed areato dal cortile stesso e non devono essere superiori ad una volta e mezzo la normale media tra le pareti opposte.
6. Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno un metro, in modo da impedire l'infiltrazione oltre i muri.
7. La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagno delle acque.

8. E' vietata, a qualsiasi titolo, sul terreno dei cortili la concimazione con materiale fecale, il deposito di immondizie, di imballaggi usati, di residui di lavorazione, di materie putrescibili o maleodoranti.

Art. 117 Cavedi

1. Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate realizzate su cavedi, chiostrine e pozzi luce non possono essere computate per il raggiungimento del requisito minimo di aeroilluminazione naturale diretta degli spazi confinati anche se di servizio o accessorio.
2. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti, le superfici finestrate aprentisi su cavedi, chiostrine e pozzi luce, possono essere computate esclusivamente per la aeroilluminazione naturale diretta di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.
3. Nei cavedi è vietata l'immissione di scarichi gassosi.
   - In rapporto alla loro altezza devono essere così dimensionati:
   - altezza fino a 8 metri : lato minimo ml 2,50, superficie minima mq. 6;
   - altezza fino a 12 metri: lato minimo ml. 3,00, superficie minima mq. 9;
   - altezza fino a 18 metri: lato minimo ml. 3,50, superficie minima mq. 12;
   - altezza oltre 18 metri : lato minimo ml. 4,00, superficie minima mq. 16;
4. La superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.
5. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano di calpestio dello stesso.
6. I cavedi devono essere completamente aperti in alto e, nel caso siano a servizio di più unità immobiliari, abitative e non, devono comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti a quota pavimento con aperture o accessi sempre liberi, e di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a ml 1 di larghezza e ml. 2,40 di altezza.
7. La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 118 Locali sottotetto

1. Il piano sottotetto può avere le seguenti funzioni:
   a) Funzione abitativa, sia come unità immobiliare singola che come porzione aggiunta di unità immobiliare esistente;
   b) Funzione di locale accessorio alla residenza come ripostiglio;
   c) Volume tecnico inutilizzabile per la realizzazione di tetti a falde
2. Per la funzione abitativa dei sottotetti valgono le prescrizioni della L.R. 12/05, integrata dalla L.R. 20/2006, artt. 63, 64 e 65 , oltre le eventuali Deliberazioni di Consiglio comunale sugli ambiti di esclusione.
   Va verificato il valore della trasmittanza U della copertura di cui al Titolo III, Capo III, Sezione IV del presente Regolamento che deve essere inferiore a W/mq.K 30.
3. Per la funzione accessoria alla residenza, intesa unicamente ad uso ripostiglio, il piano può essere servito anche da scala fissa e deve avere le seguenti caratteristiche onde non essere conteggiato ai fini della verifica dell'indice volumetrico: - avere un'altezza media ponderale inferiore a ml 2,40 e un rapporto aeroilluminante minore di 1/20; Tale condizione deve essere comunque soddisfatta, anche tenendo conto dell'eventuale realizzazione di tramezzi interni.
4. Sono da considerarsi " Volumi tecnici " non utilizzabili, e quindi non verificabili nell'altezza massima di zona prevista dalle norme di PRG/PGT, i sottotetti accessibili solo da botola con eventuale scale retrattile che abbiano un'altezza media ponderale inferiore a ml 1,80, copertura inclinata (sono escluse coperture piane) e con altezza alla radice non superiore a 50cm. rispetto all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile..
5. La superficie dei sottotetti, sia utilizzati come accessori o definiti come "volumi tecnici", sia che siano serviti tramite scala fissa o botola, che abbiano una altezza media ponderale maggiore di ml. 1,80 verrà conteggiata nel calcolo delle superfici non residenziali ai fini del contributo di cui all'art. 6 della L.10/77.

Art. 119 Spazi di cantinato, seminterrati e sotterranei

1. Ai fini del presente regolamento, i piani dei fabbricati che si trovano al di sotto del piano di campagna sono considerati interrati, seminterrati o parzialmente interrati secondo le seguenti definizioni:
   - o *piani interrati*: sono quelli che, prendendo a riferimento per ciascun lato il relativo piano di campagna, si trovano completamente al di sotto dello stesso;
   - o *piani seminterrati*: sono quelli che, prendendo a riferimento per ciascun lato il relativo piano di campagna, si trovano al di sotto dello stesso per non meno della metà della loro altezza e del loro perimetro;
   - o *piani parzialmente interrati*: sono quelli che, prendendo a riferimento per ciascun lato il relativo piano di campagna, si trovano al di sotto dello stesso per meno della metà della loro altezza e del loro perimetro.
2. Gli ambienti ubicati in piani parzialmente interrati e quelli ubicati in piani seminterrati o interrati, di norma possono essere adibiti ad usi che presuppongano la presenza solo saltuaria di persone, quali deposito, ripostiglio, locale tecnico, fatte salve le vigenti norme in materia di sicurezza impiantistica e prevenzione incendi.
3. Possono essere utilizzati anche per locali di servizio (servizi igienici, spogliatoi), purché rispettino i requisiti previsti nei singoli capitoli del regolamento di igiene per detti ambienti in relazione alla specifica destinazione d'uso del fabbricato.
4. E' fatto divieto di adibire gli ambienti ubicati ai piani seminterrati o interrati a spazi di abitazione di cui alla lettera a) del titolo III, del capo III, sezione II articolo 115 del presente regolamento; tale destinazione d'uso è ammissibile per i piani parzialmente interrati purchè dotati dei requisiti di seguito specificati .
5. Per l'utilizzo degli ambienti di cui al presente articolo ad usi non residenziali si rimanda alle disposizioni legislative vigenti.
6. Fermo restando quanto sopra e fatte salve specifiche disposizioni legislative, nelle nuove costruzioni i locali ubicati al di sotto del piano di campagna possono essere adibiti ad usi che comportino la presenza non saltuaria di persone quando possiedono oltre ai requisiti di aerazione, illuminazione, altezza, superficie e volume previsti per la specifica destinazione anche quelli di seguito elencati.
   - Sistema che consenta la circolazione dell'aria sotto il pavimento e il conseguente allontanamento della stessa all'esterno dell'edificio. Tale requisito si ritiene soddisfatto mediante la realizzazione di vespaio aerato di altezza minima m 0,50 con bocche di aerazione contrapposte, o altri sistemi equivalenti.
   - Muri protetti efficacemente contro l'umidità per capillarità; pavimento unito ed impermeabile.
   - Muri perimetrali distanziati dal terreno mediante intercapedine di larghezza non inferiore a m 0,80, munita di sistemi per l'allontanamento delle acque filtranti.
   - Idonei meccanismi o sistemi che garantiscano il regolamentare smaltimento degli scarichi idrici e regolamentari modalità di allontanamento delle emissioni in atmosfera.
   - Perimetro di base completamente fuori terra per almeno i ¾ negli ambienti parzialmente interrati a destinazione d'uso di cui alla lettera a) del titolo III, del capo III, sezione II punto 1 del presente regolamento ;
   - Presenza di porte e vie di uscita di emergenza che consentano l'evacuazione in luogo sicuro mediante percorsi anche interni a ciò dedicati, negli ambienti destinati ad attività lavorative e terziario - commerciali.
   -

Art. 120 Box ed autorimesse, fabbricati accessori

1. Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione ed in ottemperanza ai disposti del DM 1/2/86.
2. Fra gli edifici principali ed i locali accessori ad uso rustico, ripostiglio, ecc. ed i box ed autorimesse aventi una altezza massima totale, riferita alla quota +/- 0,00, non superiore a ml. 2,50 e tra questi ultimi (locali accessori e box ecc.) ed i confini, possono essere

ammesse distanze inferiori a quelle previste per le costruzioni principali previste dalle N.T.A. del P.R.G.

3. Nel caso si volesse realizzare tali manufatti con altezze superiori a quanto sopra indicato, oltre alla verifica degli indici delle N.T.A. del P.R.G., dovrà essere acquisita opportuna convenzione con il confinante in caso di costruzione sul confine di proprietà o a distanza diversa da quella prevista dalle N.T.A. del P.R.G.
4. La quota +/- 0,00, così come definita dalle NTA del PRG/PGT, andrà sempre riferita alla sede stradale da cui il lotto oggetto di intervento ha accesso e scarico a nulla rilevando se i lotti contermini abbiano accesso e scarico da sedi stradali con quota diversa.

Art. 121 Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

1. I locali ad uso commerciale ed artigianale oltre a soddisfare le prescrizioni del vigente regolamento locale di igiene debbono avere:
   - altezza minima di ml. 3,00 se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta.
   - sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
   - vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, con apertura a riscontro d'aria e adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a ml. 7,00.
   - disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
   - scarico regolare delle acque di rifiuto in fognatura comunale.
2. Nel caso di locali esistenti ad uso commerciale entro il nucleo storico è consentita una altezza netta interna minima di ml. 2,90.

Art. 122 Locali di ritrovo e per pubblici spettacoli

1. I teatri, i cinema ed in genere tutti gli edifici o i locali adibiti a pubblici spettacoli, ritrovo o riunioni, devono essere di adeguata cubatura in relazione al numero dei posti, ben ventilati, se occorre anche con mezzi meccanici e con impianti di condizionamento dell'aria.
2. La cubatura non deve in ogni caso essere inferiore a mc. 4 per persona.
3. Ogni locale di ritrovo e di spettacolo pubblico deve essere provvisto di almeno due servizi igienici con regolare antilatrina, divisi per sesso fino a 200 possibili utilizzatori contemporanei del locale con l'aggiunta di un ulteriore servizio igienico per ogni successivo incremento di cento possibili utenti.
4. Gli edifici di cui al presente punto devono possedere tutti i requisiti previsti per civili abitazioni del presente regolamento ad eccezione di quelli di aeroilluminazione naturale diretta per il conseguimento dei quali si fara' ricorso ad idonei impianti tecnici.

Art. 123 Edifici per attività produttive, depositi

1. Fatto salvo il rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro e diverse disposizioni di legge a norma della Legge 833/78, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, opifici , depositi, ove sia prevista presenza continuativa di addetti od altro che si configuri come ambiente di lavoro, devono avere le caratteristiche di seguito enunciate.
2. I locali di lavorazione devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità, devono avere una soffittatura e/o pareti laterali costituite da strutture murarie o di analoghe caratteristiche, tali da assicurare il rispetto dei limiti di termocoibentazione, previsti per le civili abitazioni, in ogni punto dell'edificio.
3. L'area attorno all'edificio dovrà essere opportunamente sistemata, dovrà essere realizzato lungo tutto il perimetro dell'edificio un marciapiede impermeabile di larghezza minima di cm. 50 o altra opera idonea allo scopo; se nell'area si prevedono depositi di materiali il terreno dovrà essere opportunamente sistemato e impermeabilizzato qualora il materiale depositato possa rilasciare sostanze inquinanti.
4. Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno dei locali, il piano di calpestio deve essere più alto rispetto al piano di campagna circostante ogni ingresso.

5. Sotto il pavimento, qualora non esista cantinato, sarà realizzato idoneo vespaio, regolarmente aerato di altezza non inferiore a cm. 40.
6. Il pavimento dei locali di lavoro dovrà essere realizzato in materiale impermeabile, resistente, in superficie unita, raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare ogni caso di polverosità.
7. Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/8 della superficie del pavimento se laterale; ad 1/10 se a livello della copertura.
8. Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aereazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento.
9. I ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a tre, sarà necessario almeno un vano latrina con antibagno con lavabo.
10. Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di tre, si dovranno prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno.
11. La dotazione di servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 vani latrina con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie.
12. Ogni successivi 30 dipendenti, si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto.
13. Il vano latrina deve essere di superficie minima di mq. 1; l'antibagno di superficie minima di mq. 1; laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio la superficie minima di esso non dovrà essere inferiore a mq. 3.
14. I gabinetti devono possedere regolamentari requisiti di aeroilluminazione naturale diretta essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata un'impossibilità tecnica alla prima soluzione.
15. Le pareti dei servizi igienici devono essere piastrellate fino ad un'altezza di mt.1,80.
16. Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq. 10 e comunque non meno di mq.1 per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo; le pareti devono essere rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di ml. 1,80.
17. Anche gli spogliatoi devono avere regolamentare aeroilluminazione naturale.

Art. 124 Case rurali , pertinenze e stalle

1. Le case rurali sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione.
2. Nella costruzione di case rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.
3. Le stalle ed altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a mt. 3 in linea orizzontale.
4. Non è comunque consentito destinare ad uso alloggi i locali sovrastanti i ricoveri per animali.
5. I locali degli edifici rurali adibiti ad operazioni agricole capaci di modificare negativamente l'area confinata devono essere separati dai locali di abitazione mediante mezzi divisori impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere ubicati in un corpo di fabbrica separato da quello ad uso abitazione.
6. Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente dichiarata potabile.
7. I cortili, le aie, gli orti, i giardini, annessi alle case rurali devono essere provvisti di scolo sufficiente in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.
8. Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i serbatoi per raccolta di liquami decadenti dalle attività devono essere realizzati con materiali impermeabili a doppia tenuta; devono inoltre essere collocati a valle e lontani almeno mt. 200 dai pozzi di prelevamento o di qualsiasi altro serbatoio di acqua potabile e devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di almeno mt. 50 e comunque tale da non arrecare molestia al vicinato.
9. Gli immondezzai sono consentiti solo presso le abitazioni rurali sparse, ove non viene effettuato il servizio di raccolta rifiuti e devono avere pavimento e pareti impermeabili, coperchi a tenuta ed essere svuotati prima della colmatura; devono distare almeno mt. 20 dalle finestre e dalle porte dei locali di abitazione o di lavoro.

Art. 125 Edifici per il ricovero animali

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati all'abitazione.
2. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purchè siano rispettate le condizioni di cui al precedente punto.
3. I ricoveri per gli animali devono essere sufficientemente areati ed illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di idonea protezione contro gli insetti ed i roditori, agevolmente pulibili, lavabili e disinfettabili.
4. I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimenti impermeabili devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.
5. Tutte le stalle, le porcilaie ed altri locali adibiti al ricovero di bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio.
6. Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, dotata di idonei scoli.
7. Le stalle adibite a più di due capi devono essere dotati di concimaia; le stalle per vacche lattifere devono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e depositi di recipienti; dotate di adeguati servizi igienici aventi i requisiti di cui al D.P.R. 327/80 per il personale di custodia e per i mungitori eventuali.
8. Il locale per la raccolta del latte deve essere attiguo alla stalla, avere pavimento in materiale impermeabile e che permette lo scolo delle acque all'esterno, pareti rivestite in materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di mt. 2,20, finestra apribile all'esterno e reti antimosche, impianto di acqua corrente potabile per il lavaggio dei recipienti, spogliatoio, lavandino e docce per gli operatori addetti.
9. I porcili a carattere familiare devono essere realizzati in muratura, ad una distanza minima di mt. 10 dalle abitazioni e dalle strade; devono avere aperture sufficienti per il rinnovamento dell'aria.
10. Devono, inoltre, avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materiale impermeabile; il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
11. I pollai e le conigliaie devono essere areati, dotati di idonea pavimentazione e mantenuti puliti; devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate, all'interno delle quali sarà ammesso solo un numero di capi limitato all'uso familiare (massimo 10) e comunque a distanza delle abitazioni non inferiore a mt. 10.

SEZIONE III REQUISITI FUNZIONALI

Art. 126 Flessibilità distributiva

1. In relazione alla possibilità di trasformazione del tempo delle unità immobiliari, in sede di progettazione, dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

Art. 127 Flessibilità impiantistica

1. In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali od orizzontali accessibili.

Art. 128 Accessibilità

1. Valgono, per le tipologie di interventi ivi previste, le vigenti disposizioni di legge sia nazionali che regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in particolarmodo la Legge 9 Gennaio 1989,n. 13 e la Legge Regionale 20 Febbraio 1989,n.6.
2. A tale scopo, nelle richieste di Permesso di costruire dovrà essere prodotta tutta la documentazione atta a comprovare il rispetto di quanto sopra.

Art. 129 Scale

1. Le strutture portanti delle scale interne dei nuovi edifici devono essere in cemento armato, in muratura di mattoni pieni al almeno due teste o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.
2. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.
3. Ai fini del presente regolamento le scale si distinguono in:
   - *scale primarie*: scale che collegano più piani con diverse unità immobiliari, e/o costituiscono l'accesso alla stessa unità immobiliare.
   - *scale secondarie*: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.
4. Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di sicurezza e fermo restando il rispetto della normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, le scale devono possedere i requisiti di seguito indicati.
5. Nei vani scala è fatto comunque assoluto divieto di realizzare aperture finestrate per l'areazione sussidiaria di locali contigui, nonché ogni apertura per l'areazione primaria e/o la ventilazione dei locali.
6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m 0,90 e, se del caso, di fermapiedi.
7. I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di 1 m e, se non completamente chiusi, avere aperture inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10.
8. Le porte non possono aprirsi in adiacenza al gradino della rampa in discesa, ma ad una distanza non inferiore a m 0,50.
9. I vetri che eventualmente costituiscono pareti nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
10. Caratteristiche delle scale primarie

    Dimensioni

    Le rampe delle scale primarie devono avere una larghezza minima di 1,20 m. anche se c'è la presenza di ascensore.

    I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

    - alzata minima 16 cm massima cm 18; l'altezza massima è consentita solo per casi particolari e comunque solo per interventi sull'esistente;
    - pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia compresa tra cm 62/64 e comunque non inferiore a 30 cm. sempre per una larghezza minima di m 1,20.

    Le scale devono essere interrotte con apposito pianerottolo, di norma, almeno ogni 12 alzate.

    Aeroilluminazione

    Le scale chiuse sui quattro lati devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq. 1 ad ogni piano, agevolmente apribili. Per le scale con pareti laterali di non diretto accesso su spazi liberi, è consentita l' illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0,40 per piano servito e dovrà essere prevista e realizzata una aerazione naturale complessiva non inferiore a mq 1 per piano servito da garantire mediante idonee superfici apribili in alto e in basso escluso la porta di ingresso (negli edifici abitativi questo valore può essere ridotto del 50% nei casi in cui trovano applicazione le relative norme di sicurezza antincendio).

    Chiusura

    La scala primaria deve essere di norma coperta e devono essere realizzati idonei accorgimenti a difesa degli agenti atmosferici.

    Quando la stessa da accesso ad unità immobiliari poste in edifici con più di tre unità abitative o sia utilizzata per l'accesso ad unità abitative poste oltre il secondo livello fuori terra dovrà altresì essere chiusa su ogni lato.

    Ai fini dell'applicazione del presente comma si considera scala primaria unicamente il manufatto avente le caratteristiche indicate nel punto titolato "dimensioni" con ciò escludendo manufatti realizzati per superare dislivelli inferiori ad 1,20 ml. Con conformazioni diverse da quelle sopra indicate.

Materiali
Le pareti dei vani delle scale devono essere realizzate con materiali lavabili che consentano una facile pulizia per una altezza di almeno cm. 180.
Stesse caratteristiche devono avere gradino-alzata-pedata e pianerottoli nonché il parapetto e la balaustra completi di corrimano.

11. Caratteristiche delle scale secondarie
    Dimensioni
    Le scale secondarie, fermo restando quanto previsto da norme speciali, devono avere una alzata minima di 16 cm. e massima di cm. 18, una pedata di profondità minima di cm 25 per una larghezza di almeno 80 cm
    Nel caso di realizzazione di scale a chiocciola le stesse devono avere un'apertura di diametro non inferiore a ml. 1,40.

SEZIONE IV REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

Art. 130 Verifiche obbligatorie

1. Sugli edifici di nuova costruzione, su quelli soggetti a demolizione e ricostruzione a seguito di ristrutturazione e per gli ampliamenti volumetrici in cui la parte aggiuntiva a temperatura controllata sia maggiore del 20% del volume esistente, in sede progettuale degli stessi si deve procedere:
   a) alla determinazione ed alla verifica dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale;
   b) alla verifica del rendimento globale medio stagionale dell'impianto di riscaldamento
   c) alla verifica della trasmittanza termica delle singole componenti edilizie
2. Nei casi di ristrutturazioni edilizia che coinvolge più del 25% della superficie disperdente dell'edificio va comunque effettuata la verifica della trasmittanza termica.

Art. 131 Verifica dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale

1. L'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale deve risultare inferiore ai seguenti dati:
   - Zona climatica E
   - Gradi giorno previsti per il Comune di Busto Garolfo 2470
   - Valori tra 39,2 e 99,5 espressi in Kwh/mq per gli edifici residenziali e tra 10,8 e 26 espressi in Kwh/mc per tutti gli altri edifici; ottenuti per interpolazione lineare tra i rapporti S/V dell'edificio dove: S è la superficie in mq che delimita verso l'esterno il volume riscaldato e V è il volume lordo in mc delle parti di edificio riscaldato.

Art. 132 Verifica del rendimento globale medio dell'impianto

1. Il rendimento globale medio stagionale dell'impianto deve risultare inferiore al valore limite calcolato secondo la formula:
   (75 + 3log Pn) %
   dove Pn è la potenza nominale utile del generatore di calore

Art. 133 Verifica della trasmittanza delle singole componenti edilizie

1. I valori limite della trasmittanza U espressa in W/mqK delle singole componenti edilizie devono essere inferiori ai seguenti valori:
   - strutture opache verticali: 0,34
   - coperture: 0,30
   - pavimenti verso l'esterno o verso locali non riscaldati : 0,33
   - chiusure trasparenti comprensive di infissi : 2,2

- o strutture edilizie di separazione tra edifici od unità immobiliari confinanti (verticali od orizzontali): 0,80
- o strutture opache verticali od orizzontali od inclinate che delimitino verso l'esterno ambienti non dotati di impianto di riscaldamento: 0,80
- o Chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitino verso l'esterno ambienti non dotati di impianto di riscaldamento: 2,80
- o Vetri: 1,9 a partire dal 1.07.2008 e 1,7 a partire dal 1.01.2011 secondo quanto previsto dal D.Lgs. 311/06

Art. 134 Interventi edilizi su edifici esistenti

1. Nei casi di intervento di ristrutturazione edilizia , manutenzione straordinaria ed ampliamenti volumetrici difformi da quanto indicato nell'articolo precedente è obbligatoria la verifica dei valori limite della trasmittanza U come indicato nell'art 133 con un margine di tolleranza pari al 30% riferito alle strutture opache che delimitano l'edificio verso l'esterno.
2. Nel caso di edifici esistenti, quando si procede alla sostituzione di serramenti, anche senza opere di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di elementi di chiusura rispondenti ai valori di trasmittanza previsti all'art 133. I cassonetti coprirullo dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere del tipo a tenuta.

Art. 135 Aumenti di spessori murari per maggiori livelli di coibentazione

1. I tamponamenti perimetrali ed i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai delle costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico ed, indistintamente , di tutti gli edifici residenziali che comportano spessori complessivi sia degli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm 30 , non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, nella sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
2. Le norme del comma 1 si applicano con gli stessi criteri anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia delle facciate, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e/o artistico nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano gli edifici urbani di antica costruzione.
3. I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate. In tal caso la certificazione di tali riduzioni dovrà essere prodotta mediante asseverazione di un "soggetto certificatore" , così come individuato dall'art.13 della D.G.R. 31.10.2007, n 8/5773, che non intervenga successivamente in alcun modo ed a nessun titolo nella fase realizzativa o di certificazione finale dell'intervento.

Art. 136 Contabilizzazione energetica

1. Negli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata di calore, devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione dei consumi di energia termica.

Art. 137 Installazione di sistemi di regolazione termica locale

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione) che agendo sui singoli elementi di diffusione del

calore garantiscono il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

2. Per gli edifici esistenti il provvedimento di cui al comma 1 si applica nei seguenti casi :
    a. interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
    b. rifacimento della rete di distribuzione del calore

Art. 138 Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
2. Nel caso in cui l'edificio sia collegato alla rete del gas metano i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:
    a. Rendimento a potenza nominale
       temperatura media dell'acqua nella caldaia 70° rend imento 91 + 1LogPn
    b. Rendimento a carico parziale
       temperatura media dell'acqua nella caldaia 30° rend imento 97 + 1LogPn
3. Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia il gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:
    a. Rendimento a potenza nominale
       temperatura media dell'acqua in caldaia 70° rendime nto 93 + 2LogPn
    b. Rendimento a carico parziale
       temperatura media dell'acqua in caldaia 50° rendime nto 89 + 3LogPn
4. Le prescrizioni dei commi precedenti non si applicano nei seguenti casi:
    - collegamento ad una rete di teleriscaldamento
    - Utilizzo di pompa di calore

Art. 139 Adozione di sistemi a bassa temperatura

1. Per il riscaldamento invernale E' SUGGERITO l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura quali: pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti, nelle solette dei locali da climatizzare.

Art. 140 Impianti centralizzati di produzione di calore

1. Negli edifici di nuova costruzione con più di QUATTRO unità abitative è obbligatorio l'impiego di impianti centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Art. 141 Certificazione energetica degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova edificazione , quelli oggetto di ristrutturazione che preveda demolizione e ricostruzione degli stessi , quelli oggetto di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, al termine dei lavori devono essere dotati dell'" ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA ".
2. Gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici , a condizione che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio sia superiore al 20% di quello esistente, al termine dei lavori devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica:
    a. limitatamente alla nuova porzione di edificio se questa è servita da un impianto termico ad essa riferito ;
    b. all'edificio nel suo complesso (esistente più ampliamento) se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente

Art. 142 Attestato di Certificazione energetica

1. L'attestato di certificazione energetica è compilato ed asseverato da un soggetto certificatore come definito dall'art.13 della D.G.R. . 31.10.2007, n 8/5773.
2. L'attestato di certificazione energetica deve riportare gli usi di energia riguardanti:
    a. Riscaldamento dell'edificio

b. Produzione di acqua calda per uso sanitario
c. Climatizzazione estiva
d. Utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili
e. Nel caso di applicazione dei disposti dell'art. 141 comma 3 del presente regolamento si dovrà altresì dar conto dell'effettiva riduzione del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica superiore al 10 per cento.

3. L'attestato di certificazione energetica ha validità massima di 10 anni e deve essere aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
4. L'attestato di certificazione energetica ha validità se compilato ed asseverato da un soggetto certificatore iscritto nell'apposito elenco regionale e timbrato per accettazione dal Comune.

Art. 143 Procedura per la Certificazione energetica

1. Il proprietario o chi ne ha titolo, unitamente alla richiesta di permesso di costruire od alla DIA, deposita la relazione tecnica di cui L. 9/1/91 n.10 art.28 , redatta secondo le modalità indicate dalla D.G.R. n. 005773 del 31/10/07 in forma cartacea e digitale.
2. Il proprietario o chi ne ha titolo, prima dell'inizio dei lavori o comunque non oltre 30 giorni dalla data del rilascio del titolo abilitativo attribuisce ad un soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di certificazione energetica.
   In caso di DIA la nomina del soggetto certificatore va effettuata contestualmente al deposito della documentazione relativa al progetto edilizio.
3. In caso di variante al titolo abilitativo il proprietario o chi ne ha titolo deposita la relazione di cui al comma 1 aggiornata secondo le varianti introdotte
4. Al termine dei lavori il proprietario o chi ne ha titolo deposita presso il Comune:
   - La dichiarazione di ultimazione lavori;
   - L'asseverazione del direttore dei lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto;
   - l'attestato di certificazione energetica redatto ed asseverato dal soggetto certificatore
   - la ricevuta rilasciata dall'organismo accreditato per la formazione del catasto energetico.
5. La documentazione di cui al comma precedente è da considerarsi aggiuntiva rispetto alla documentazione da produrre per il rilascio del certificato di agibilità di cui all'art 21 del presente regolamento edilizio.
6. Il Comune rilascia una copia dell'attestato di certificazione, timbrata per accettazione, contestualmente al rilascio del certificato di agibilità od alla presentazione della dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art.5 della L.R. 1/2007, subordinatamente alla verifica dell'avvenuto deposito dello stesso all'Organismo di accreditamento per la formazione del catasto energetico.

Art. 144 Classificazione energetica degli edifici

1. La classificazione energetica degli edifici E1 è definita dal valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale espressa in Kwh/mq anno per gli edifici residenziali ed in Kwh/mc anno per gli altri edifici.
2. I valori limite delle classi energetiche degli edifici di classe E1 (esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme) sono i seguenti:
   Classe A+ fabbisogno di energia primaria Kwh/mq anno inferiore a 14
   Classe A fabbisogno di energia primaria Kwh/mq anno da 14 a inferiore a 29
   Classe B fabbisogno di energia primaria Kwh/mq anno da 29 a inferiore a 58
   Classe C fabbisogno di energia primaria Kwh/mq anno da 58 a inferiore a 87
   Classe D fabbisogno di energia primaria Kwh/mq anno da 87 a inferiore a 116
   Classe E fabbisogno di energia primaria Kwh/mq anno da 116 a inferiore a 145
   Classe F fabbisogno di energia primaria Kwh/mq anno da 145 a inferiore a 175
   Classe G fabbisogno di energia primaria Kwh/mq anno da 175 e oltre
3. I valori limite delle classi energetiche per gli altri edifici sono i seguenti:

Classe A+ fabbisogno di energia primaria Kwh/mc anno inferiore a 3
Classe A fabbisogno di energia primaria Kwh/mc anno da 3 a inferiore a 6
Classe B fabbisogno di energia primaria Kwh/mc anno da 6 a inferiore a 11
Classe C fabbisogno di energia primaria Kwh/mc anno da 11 a inferiore a 27
Classe D fabbisogno di energia primaria Kwh/mc anno da 27 a inferiore a 43
Classe E fabbisogno di energia primaria Kwh/mc anno da 43 a inferiore a 54
Classe F fabbisogno di energia primaria Kwh/mc anno da 54 a inferiore a 65
Classe G fabbisogno di energia primaria Kwh/mc anno da 65 e oltre

Art. 145 Targa energetica

1. La targa energetica rilasciata dall'organismo regionale di accreditamento deve essere riprodotta in conformità al modello indicato dalla Regione.
2. La targa energetica deve essere obbligatoriamente esposta in luogo che garantisca la massima visibilità e riconoscibilità.
3. La targa energetica ha validità per il periodo di idoneità dell'attestato di certificazione energetica a cui si riferisce.
4. Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica è fatto obbligo aggiornare anche la targa energetica dell'edificio.

SEZIONE V - VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art. 146 Edifici ad uso pubblico e privati a destinazione terziaria, produttiva e commerciale

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni totali, al fine di evitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti nell'atmosfera , oltre che ridurre i consumi di energia, gli edifici adibiti ad uso pubblico ed in quelli di uso privato a destinazione terziaria, produttiva e commerciale è verificata in via prioritaria l'opportunità di soddisfare il fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, facendo ricorso a fonti di energie rinnovabili od assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica od economica che devono essere dimostrate nel progetto e nella relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 della L. 9/1/91 n.10 relativi all'impianto termico, riportando le specifiche valutazioni che hanno determinato la non applicabilità del ricorso alle fonti rinnovabili di energia.
2. Per quanto riguarda gli impianti termici tale obbligo si determina anche in caso di nuova istallazione o ristrutturazione dei medesimi.

Art. 147 Edifici di proprietà ed uso privato

1. Negli edifici di proprietà ed uso privato , qualunque sia la loro destinazione d'uso, escluse quelle citate nell'art. 152 del presente regolamento, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento , il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è consigliato il ricorso a fonti di energia rinnovabile, salvo impedimenti di natura tecnica od economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.
2. E' comunque obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessari a favorire l'istallazione di impianti solari termici e fotovoltaici ed i loro collegamenti alle reti ed agli impianti dei singoli utenti, ai sensi dell'allegato D del DLgs 192/05.

Art. 148 Impianti solari termici

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, qualunque sia la loro destinazione d'uso, nella progettazione del sistema di produzione di acqua calda ad uso sanitario è obbligatoria l'installazione di PANNELLI SOLARI TERMICI, di superficie idonea a garantire la copertura del fabbisogno annuo di acqua calda in misura non inferiore al 50% del totale. L'obbligo

deve essere rispettato anche in caso di nuova istallazione o rifacimento degli impianti igienico sanitari. In tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno e gli stessi devono essere inseriti lungo la linea di pendenza di una falda del tetto, senza utilizzo di sovrastrutture orientate in maniera diversa dalle falde della copertura.

2. In caso di interventi su edifici esistenti, la posa di pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti secondo le pendenze preesistenti delle coperture, viene classificata come intervento di "manutenzione ordinaria" e non necessita di documenti autorizzativi o di denuncia di inizio attività.
3. Sono fatte salve diverse prescrizioni architettoniche previste dagli strumenti urbanistici vigenti per le zone di pregio storico – architettonico - monumentale o ambientale .

Art. 149 Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio , opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva , sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che rispettino i seguenti requisiti:
   a) siano progettate in modo integrato all'edificio;
   b) sia dimostrata, attraverso calcoli energetici che dovranno essere allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e /o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
   c) i locali retrostanti abbiano un'apertura verso l'esterno per garantire la ventilazione;
   d) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il riscaldamento estivo;
   e) il progetto deve valutare il guadagno energetico , tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
   f) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
   g) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca di fatto la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente e per non alterare i rapporti aeroilluminanti dell'ambiente retrostante;
   h) abbiano una profondità non superiore a ml 1,20 e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno e da spazio comune.

SEZIONE VI REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI

Art. 150 Caratteristiche acustiche degli edifici

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire ai potenziali occupanti una sufficiente protezione dai rumori provenienti dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. Ai sensi del DPCM 5/12/1997 gli ambienti abitativi vengono così classificati:
   - Categoria A edifici adibiti a residenza o assimilabili
   - Categoria B edifici adibiti ad uffici o assimilabili
   - Categoria C edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed assimilabili
   - Categoria D edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e simili
   - Categoria E edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli
   - Categoria F edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
   - Categoria G edifici adibiti ad attività commerciali od assimilabili.
3. I requisiti acustici degli edifici in funzione della localizzazione delle sorgenti sonore di rumore sono:

- Isolamento acustico standardizzato di facciata, che garantisce l'isolamento degli ambienti abitativi dalla pressione di rumori esterni all'edificio;
- Indice di potere fonoisolante di ripartizione fra gli ambienti interni;
- Indice del rumore da calpestio dei solai;
- Indice del rumore prodotto da impianti a funzionamento discontinuo;
- Indice per il rumore prodotto da servizi a funzionamento continuo.

4. In funzione di quanto contenuto ai commi 2 e 3 del presente articolo i limiti da osservare per le diverse classi di edifici ed ai diversi tipi di rumore sono:

	Categoria D	**Categoria A e C**	**Categoria E**	**Categoria B - F - G**
isolamento acustico di facciata	Db 45	Db 40	Db 48	Db 42
isolamento fra elementi di separazione di diverse unità immobiliari	Db 55	Db 50	Db 50	Db 50
rumore da calpestio di solai	Db 58	Db 63	Db 58	Db 55
rumore di servizi a ciclo continuo	Db 25	Db 35	Db 25	Db 35
rumore di impianti a ciclo discontinuo	Db 35	Db 35	Db 35	Db 35

5. I limiti per il tempo di riverberazione sono quelli riportati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3150 del 22/5/1967 – *Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici*

Art. 151 Documenti da allegare alla richiesta di permesso di costruire o DIA

1. I progetti relativi a nuovi edifici unifamiliari del tipo isolato devono essere corredati da un'autocertificazione a firma del proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo) e del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici degli edifici di cui al presente regolamento.
2. I progetti relativi a nuovi edifici plurifamigliari in linea o multipiano devono essere corredati da una relazione sui requisiti acustici degli edifici riferita al progetto specifico con valutazioni e verifiche effettuate da tecnico competente in acustica ambienatale come definito dai commi 6 e 7 dell'art.2 della L 26/10/1995 n.447.
3. Le richieste per la realizzazione di nuovi edifici ad uso produttivo e di nuovi impianti devono essere ccompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da parte di tecnico competente in acustica ambientale.
4. La documentazione relativa alla previsione di impatto acustico delle strutture di cui al comma 3 deve essere conforme a quanto previsto dall'art. 4 della DGR 8/3/2002 n. 7/ 8313.

Art. 152 Previsione di impatto acustico e valutazione di clima acustico

1. I progetti di nuove infrastrutture stradali (di tutti i tipi) , nuove infrastrutture ferroviarie, centri commerciali e polifunzionali, discoteche , circoli privati e pubblici esercizi, impianti sportivi, devono essere corredati dalla documentazione riguardante la PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO redatta secondo le indicazioni contenute nella DGR 8/3/2002 n.7/ 8313.
2. I progetti riferiti ad aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
   - scuole ed asili nido
   - ospedali
   - case di cura e di riposo
   - parchi pubblici urbani ed extra urbani
   - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente

   devono contenere una VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO redatta secondo le indicazioni della DGR 8/3/2002 n.7/ 8313. art.6 .

Art. 153 Piani di risanamento acustico e controlli

1. E' obbligatoria la redazione di " Piani di risanamento acustico " da parte di imprese le cui emissioni sonore superano i limiti previsti dal piano di classificazione acustica vigente.
   Il piano:
   - deve essere redatto secondo i criteri emessi dalla DGR 8/3/2002 n. 7/8313
   - deve essere presentato agli uffici comunali competenti che ne verificano la conformità alle norme regionali vigenti;
   - deve essere portato a termine entro un periodo massimo di 30 mesi dalla presentazione.
2. Il Comune può effettuare controlli e verifiche sulle attività produttive in corso, anche avvalendosi dgli organismi tecnici istituzionali preposti e imporre tempi per il risanamento acustico delle stesse, qualora le emissioni sonore riscontrate risultassero superiori a quelle previste dal Piano di classificazione acustica vigente.

Art. 154 Certificato acustico

1. I requisiti acustici passivi degli edifici devono essere verificati in opera attraverso un controllo effettuato da tecnici competenti in acustica ambientale , riconosciuti dalla legge. I risultati del collaudo di fatto costituiscono il CERTIFICATO ACUSTICO DELL'EDIFICIO.
2. Il Comune si impegna a valorizzare, anche ai fini del mercato degli immobili , tale certificato per un periodo di adeguamento.
3. Il certificato di collaudo acustico costituisce documentazione indispensabile per il rilascio dell'agibilità dell'immobile.

Art. 155 Requisiti acustici del patrimonio edilizio esistente

1. I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredate da una dichiarazione del progettista che ne attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui all'art 157 comma 4 del presente regolamento.

SEZIONE VII ACQUE – RIDUZIONE DEL CONSUMO ED UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Art. 156 Contenimento dei consumi idrici e contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è introdotta la contabilizzazione individuale obbligatoria, in modo da garantire che i costi per l'approvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo la razionalizzazione dei consumi.
2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione dei contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25 DLgs 15/5/1999 n. 152).

Art. 157 Contenimento dei consumi idrici: regolamentazione del flusso idrico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici ed è consigliato l'uso di " flussi aerati " per rubinetti e docce, fisse o direzionabili.
2. Il provvediemno si applica nei servizi igienici degli alloggi ed in quelli riservati al personale negli edifici a destinazione diversa dalla residenza di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica alle stesse categorie nel caso di rifacimento di servizi igienici.

3. Le cassette di scarico devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolamentazione , prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso fra 7 e 12 litri ed il secondo tra 5 e 7 litri.

Art. 158 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con particolari prescrizioni, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici , per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggi auto ecc.
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico, quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere utilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile di almeno 100 mq devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a mc 1 per ogni 50 mq di superficie coperta (o frazioni superiori) degli stessi edifici. La cisterna dovrà essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi sopra indicati.
4. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura " acqua non potabile ", secondo la normativa vigente.

SEZIONE VIII RISPARMIO ENERGETICO E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Art. 159 Criteri comuni per gli impianti elettrici

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica o privata, devono essere eseguiti a norma di antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, secondo quanto previsto dalla L.R. 27 marzo 2000 n. 17 " misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso ", modificata ed integrata dalla L.R. 21 dicembre 2004 n.38 . Detti impianti devono avere le caratteristiche indicate dalla DGR 29/9/01 n. 7/ 6162, applicazione della L.R. 17/2000.
2. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso per ridurre le dispersioni verso la volta celeste e le rifrazioni per gli edifici.
3. Per le insegne dotate di illuminazione propria il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen.

Art. 160 Riflettori , torri- faro e fari

1. L'uso di riflettori , torri-faro e fari deve uniformarsi a quanto previsto dall'art.9 comma 5 della L.R. 17/2000.
2. L'uso di fari fissi o roteanti per meri fini pubblicitari o di richiamo è vietato su tutto il territorio comunale ai sensi del punto 10 della DGR 20/9/01 n. VII/ 6162.

Art. 161 Criteri per impianti specifici

1. L'illuminazione di strade deve essere garantita con l'impiego preferibilmente di lampade al sodio a bassa pressione; sono ammessi, ove venga dimostrata la necessità tecnica, analoghe lampade ad alta pressione
2. L'illuminazione di parcheggi, piazzali ed altre superfici similari deve essere garantita con l'impiego, preferibilmente , di lampade al sodio ad alta o bassa pressione. Gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

3. I centri luminosi in presenza di alberature devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi. L'illuminazione del centro storico deve dare la preferenza agli apparecchi posizionati sotto gronda o direttamente a parete.
4. L'illuminazione degli impianti sportivi operata con fari, torri-faro e proiettori deve essere realizzata nel rispetto delle indicazioni generali di cui al punto 5 del DGR 20/9/01 n. VII/ 6162. la stessa dovrà essere garantita con l'impiego preferibilmente di lampade ad alta efficienza, ove occorra garantire un'alta resa cromatica è consentito l' impiego di lampade agli alogenuri metallici. Gli impianti devono essere dotati di appositi sitemi della variazione della luminanza in relazione alle attività e/o avvenimenti. I proiettori devono essere di tipo asimmetrico con inclinazione tale da contenere la dispersione di luce al di fuori dell'area destinata all'attività sportiva. Nel caso in cui gli impianti sportivi siano inseriti in parchi e giardini pubblici, il progetto di illuminazione pubblica , oltre che rispettare le indicazioni del presente comma, dovrà prevedere accorgimenti idonei per non arrecare disturbo ai frequentatori e non provocare danni alla vegetazione presente.
5. L'illuminazione di monumenti ed edifici di particolare importanza , fatte salve le indicazioni di cui al punto 5 del DGR 20/9/01 n. VII/ 6162, deve essere di tipo radente e dall'alto verso il basso. Solo in casi di conclamata impossibilità e per manufatti di comprovato valore storico, i fasci di luce possono essere orientati diversamente , rimanendo comunque almeno 1 metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare ed entro il perimetro della stessa, provvedendo allo spegnimento parziale o totale od alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventiquattro.

Art. 162 Contenimento energetico: illuminazione degli edifici pubblici , degli edifici ad uso terziario e delle parti comuni degli edifici residenziali

1. Per gli edifici pubblici, per quelli adibiti ad uso terziario e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, è obbligatorio l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:
   a) per gli edifici residenziali (vani scala e parti comuni) installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari od a tempo per la riduzione dei consumi elettrici;
   b) per gli edifici ad uso terziario e pubblico: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.)

Art. 163 Deroghe

1. Le uniche deroghe concedibili a quanto espresso nella Sezione VIII del presente regolamento sono quelle previste dal punto 9 della DGR 20/9/01 n. VII/ 6162.

SEZIONE IX LIMITI DI ESPOSIZIONE E VALORI DI ATTENZIONE DI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Art. 164 Limiti di esposizione e valori di attenzione

1. Ai sensi dell'art. 3 del DPCM 3 luglio 2003 " Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 hz) generati dagli elettrodotti", come modificato dal D.M. 29 maggio 2008, a titolo cautelativo, per la protezione da possibili effetti connessi con l'esposizione ai campi magnetici generati dalla frequenza di rete (50 hz) , in tutto il territorio comunale è vietato realizzare aree da gioco per l'infanzia, quartieri residenziali, scuole e, in genere, ambienti adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere, in luoghi in cui l'induzione magnetica di elettrodotti abbia un valore superiore a 10 micro Telsa , misurato secondo le disposizioni dell'art.5 del citato DPCM.

Art. 165 Obiettivo di qualità

1. Le società di distribuzione di energia elettrica attraverso elettrodotti operanti alla frequenza di 50 hz , nella progettazione di nuovi elettrodotti, nelle vicinanze di aree gioco per bambini, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a quattro ore , ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici, devono garantire l'obiettivo di qualità di 3 micro Telsa con valore dell'induzione magnetica ai sensi dell'art.4 del DPCM 3/7/03.
2. Ai sensi del D.M. 29 maggio 2008 il proprietario / gestore dell'elettrodotto e/o cabina di trasformazione, deve definire l'ampiezza della relativa fascia di rispetto e comunicarla al Comune di Busto Garolfo. Le modalità di calcolo dovranno essere quelle previste dal citato D.M.

SEZIONE X RIDUZIONE EFFETTO RADON

Art. 166 Prevenzione effetto Radon

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, in aree a rischio individuate dall'ARPA , in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti atti ad impedire l'eventuale passaggio del gas in ambienti soprastanti dello stesso edificio , attraverso vespai aerati, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc., in modo che la concentrazione del gas Radon risulti inferiore ai limiti imposti dall'Ente preposto alla tutela della salute pubblica. Per l'esecuzione di tali accorgimenti va fatto riferimento all'art. 3.3.10 ed al Manuale allegato al R.L.I.

SEZIONE XI REQUISITI DI SICUREZZA IN MATERIA DI PREVENZIONE INFORTUNI SUL LAVORO

Art. 167 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

Art. 168 Accesso alla copertura

1. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime :
   - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza > 0,70 metri ed altezza > 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
   - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.
   - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
     - superficie > 0,50 mq.
     - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere > 0,70 ml; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 ml nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
     - se a sezione circolare il diametro deve essere > 0,80 ml;

- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

Art. 169 Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

1. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

Art. 170 Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

1. Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
   a) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
   b) il punto esterno dell'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
3. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

Art. 171 Dispositivi di ancoraggio

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
2. Questi dispositivi richiedono che:
   a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
   b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
   c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
   d) il punto di accesso sia conformato in modo in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
3. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
4. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
5. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
6. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di inizio attività edilizia.

Art. 172 Ultimazione dei lavori

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica; le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza alle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

Art. 173 Edifici con estese superfici finestrate

1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

Art. 174 Informazioni per gli addetti

1. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).
2. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore affinchè questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature temporanee necessarie.
3. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono
4. manufatti fisici per accedervi.
5. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

Art. 175 Fascicolo dell'opera

1. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
2. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
3. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).
4. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

CAPO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

SEZIONE I DISCIPLINA DELLE OPERE

Art. 176 Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e

dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

2. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
3. Fermi restando tali principi generali nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Art. 177 Richiesta e consegna di punti fissi

1. Per qualsiasi costruzione e ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere all'UTC Comunale, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici cui dovrà scrupolosamente attenersi.
2. E' altresì facoltà del proprietario richiedere al competente servizio dell'Area LLPP del Comune la determinazione dei capisaldi altimetrici riferiti agli spazi pubblici.
3. Circa lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, il proprietario, dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fognatura stradale.
4. Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, ne possono trasmettergli spinte orizzontali, ad eccezione degli edifici a fronte strada.
5. Nel caso di rendesse indispensabile, per giustificati motivi tecnici la realizzazione di intercapedini o griglie di aerazione su spazi pubblici vale quanto già precedentemente disposto dal presente regolamento.

Art. 178 Inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare obbligatoriamente comunicazione per iscritto, all'Area Pianificazione e gestione del Territorio, dell'avvenuto inizio dei lavori.
2. Tale comunicazione deve essere effettuata preventivamente all'inizio degli stessi e comunque entro e non oltre un anno dalla data di notifica dell'avviso di avvenuto rilascio del Permesso di costruire
3. Visite di controllo possono essere effettuate in qualsiasi momento durante l'esecuzione dei lavori, da parte di funzionari comunali.
4. Per l'effettuazione di visite di controllo, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari e sostenere le eventuali spese corrispondenti.
5. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia, di cui una deve rimanere in cantiere.
6. La mancata visita di controllo da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento come dalle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

Art. 179 Disciplina e sicurezza del cantiere

1. Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per l'eliminazione dello stato di pericolo.
2. In tal caso il proprietario è tenuto a produrre, entro 10 giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di immediato pericolo le opere necessarie ad eliminare lo stesso sono eseguibili senza preventiva concessione.
3. Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di ml. 2,00 da questi.
4. In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.
5. Tali lanterne debbono avere dimensioni appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto o il riparo su cui sono collocate.

6. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.
7. Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.
8. Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù i ponteggi e le impalcature debbono essere costruite in modo da escludere la caduta di materiali tramite idonee strutture di protezione.
9. Per lavori da svolgersi nel centro del Paese i ponteggi devono essere protetti con opportuni veli, stuoie o altri materiali di rivestimento al fine di mascherarne gli stessi e fornire un'adeguata protezione per polveri e rumori.
10. Quanto sopra fatte salve le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza ed antinfortunistica previste dalle Leggi in vigore.

Art. 180 Occupazione temporanea del suolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
2. Coloro che, per qualsiasi motivo, intendono occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono presentare opportuna richiesta all'Ufficio Comunale competente, corredandola con dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.
3. L'Amministrazione Comunale, fatta salva l'applicazione della relativa tasse, se dovuta, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando:
   - il pagamento di un congruo canone d'uso
   - le norme e prescrizione da seguire nel corso dell'occupazione
   - la scadenza dell'autorizzazione stessa.
4. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato chiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupato, riportando l'area concessa allo stato in cui l'ha occupata.
5. La riconsegna dell'area all'Amministrazione Comunale avviene in contradditorio redigendo apposito verbale.
6. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione comunale a cura e spese del richiedente; il rimborso deve essere effettuato entro 15 giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

Art. 181 Scavi e demolizioni

1. Le opere di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.
2. Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.
3. Nel caso di esecuzione di opere di sottomurazione o nell'esecuzione di tirantature di paratie o consolidamento del terreno dovranno essere effettuati tutti quegli accorgimenti necessari per non recare danno alla proprietà di terzi confinanti.

Art. 182 Conferimento dei materiali di risulta

1. Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione di materiali di risulta in funzione di eventuale riciclaggio.
2. E' vietato ingombrare spazi pubblici adiacenti o no alla costruzione.
3. Solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali stabilendo le opportune cautele caso per caso.
4. Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.
5. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

6. Quando si verifica un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 183 Rinvenimenti

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico - artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma delle vigenti leggi.
2. Il titolare del Permesso di costruire, l'esecutore delle opere ed il Direttore dei Lavori sono inoltre tenuti solidamente a segnalare immediatamente all'Amministrazione Comunale il rinvenimento o la scoperta , sospendendo nel contempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
3. Opportuna segnalazione va inoltre fatta nel caso di rinvenimento di materiali tossici e/o ossa umane.

Art. 184 Ultimazione dei lavori

1. Entro il termine di validità del Permesso di costruire/denuncia di inizio attività edilizia il titolare è tenuto ad ultimare i lavori e presentare obbligatoriamente all'Amministrazione Comunale apposita dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 185 Disciplina delle varianti

1. Varianti in corso d'opera.
   E' possibile la presentazione di varianti a permessi di costruire o Denuncie di inizio attività in essere unicamente nel rispetto dei disposti del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. 12/05.
2. Variazioni essenziali
   Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato, ai fini dell'applicazione dei disposti delle sanzioni di cui al DPR 380/01 le modifiche edilizie che comportino, anche singolarmente:
   A) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza nella misura degli standards previsti dalle vigenti leggi;
   B) aumento del volume o della superficie, rispetto al progetto approvato e semprechè tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
      1) per gli edifici residenziali un incremento volumetrico in misura superiore:
         1a) al 7,5% da 0 a 1.000 mc.
         1b) al 3% dai successivi 1.001 mc. a 3.000 mc.
         1c) all'1,2% dai successivi 3.001 mc. sino e non oltre a 30.000 mc.
      2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie in misura superiore:
         2a) al 7,5% da 0 a 400 mq.
         2b) al 3% dai successivi 401 mq. a 1.000 mq.
         2c) all'1,2% dai successivi 1001 mq. sino e non oltre a 10.000 mq.
   C) modifiche:
      1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a mt. 1 senza variazione del numero dei piani ;
      2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a mt. 0,50 ovvero in misura superiore a cm. 10 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
      3) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione del DPR 380/01, semprechè si tratti di intervento subordinato a permesso di costruire
      4) mutamento delle caratteristiche degli interventi soggetti a permesso di costruire sugi immobili sottoposti a vincolo storico-artistico-architettonico, archeologico, paesisticoambientale, nonché sugli immobili ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali, anche se di consistenza inferiore alle misure

minime indicate nelle precedenti lettere purché non autorizzate, anche in via di sanatoria, dalle Autorità preposte alla tutela del vincolo.

5) Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

D) Non sono da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative produttive, nonché le modifiche che riducono il numero delle unità immobiliari.

3. La presente norma non si applica agli immobili sottoposti a vincolo storico – artistico - architettonico, archeologico e paesistico - ambientale.

Art. 186 Interventi non ultimati

1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le istemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde previste dal progetto oggetto di ermesso di costruire
2. In caso di inottemperanza a tale disposizione non sarà possibile per l'Amministrazione Comunale il rilascio del relativo certificato di agibilità.

CAPO V MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

SEZIONE I UNIFICAZIONE GRAFICA

Art. 187 Unificazione grafica

1. Gli elaborati grafici devono essere presentati in copie riprodotte piegate secondo il formato UNI cm. 21 x 29,7 a norma di legge.
2. Al fine di evitare un eccessivo numero di elaborati non è consentita la presentazione di un progetto in più di tre tavole formato A3, fatta salva la possibilità di rappresentazione del progetto su tavole di formato maggiore.
3. Per la rappresentazione delle piante si dovrà avere particolare cura nel mettere in risalto le quote che verranno utilizzate ai fini dei calcoli planovolumetrici di riferimento. Tali misure, dovranno essere indicate con tratto “in grassetto” rispetto alle altre quote riportate.
4. Deve comunque essere sempre posta particolare cura ed attenzione affinché tutte le misure utilizzate per i calcoli planovolumetrici vengano indicate evidenziate nelle planimetrie e piante di riferimento.
5. I materiali utilizzati per la finitura delle facciate dei fabbricati dovranno sempre essere indicate sui prospetti.
6. Le destinazioni d'uso di ogni singolo locale dovranno sempre essere indicate all'interno dello stesso in modo da avere una immediata comprensione dell'intervento richiesto; non sono quindi da utilizzarsi tabelle esterne alle piante o addirittura indicazioni su fascicoletti allegati.
7. Per quanto riguarda interventi su fabbricati esistenti le opere dovranno essere differenziate con l'uso di opportune colorazioni; a tale scopo si indica nel colore giallo la tinta da utilizzarsi per indicare le demolizioni e nel colore rosso la tinta da utilizzarsi per le nuove costruzioni.

SEZIONE II CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DELL'INSERIMENTO AMBIENTALE

Art. 188 Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

1. Indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela si deve far obbligo, nella presentazione dei progetti, della redazione di elaborati specifici rivolti a rappresentare l'opera nel contesto di inserimento attraverso prospetti e sezioni di insieme.
2. A tale scopo i progetti che riguardino fabbricati a cortina o uniti in parte ad altri fabbricati dovranno essere corredati da tavola riportante i prospetti delle costruzioni per almeno 10 ml. oltre il limite dell'immobile di proprietà.

SEZIONE III ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI E DEGLI ELEMENTI DI DIMENSIONAMENTO SOGGETTI A VERIFICA TECNICA

Art. 189 Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

1. Per ogni tipo di istanza dovranno essere allegati gli elaborati tecnici così come indicato al TITOLO I, CAPO I , Sezione III del presente regolamento.

TITOLO IV: NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 190 Durata del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio rimane in vigore fintanto che non verrà sostituito o modificato.

CAPO II RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G. O DEL P.G.T.

Art. 191 Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A.. del P.R.G.o del P.G.T

1. Tali strumenti sono complementari ma dotati di propria autonomia. Infatti il regolamento edilizio non può apportare varianti alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale o del Piano di Governo del territorio.

CAPO III OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 192 Osservanza del Regolamento edilizio

1. Ai sensi delle vigenti leggi il titolare del Permesso di costruire, il Direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso di costruire.
2. Le eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente rese note per iscritto all'Amministrazione Comunale, dal proprietario titolare del permesso di costruire.
3. I subentranti, i cui nominativi devono essere comunicati tempestivamente, sono tenuti a sottoscrivere gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.
4. Nel tempo intercorrente fra la comunicazione di cessazione di responsabilità del Direttore dei lavori o dell'esecutore e la loro sostituzione con i subentranti i lavori debbono essere sospesi.